G LAND

Member of

CENTRAL PATTANA

# รายงานประจำปี 2565
## (แบบ 56 - 1 One Report)

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

| หัวข้อ | หน้า |
|---|---|
| ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน | 12 |
| **1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท** | 13 |
| 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | 13 |
| 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 17 |
| 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท | 35 |
| 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว | 39 |
| 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้) | 39 |
| 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล | 39 |
| **2. การบริหารจัดการความเสี่ยง** | 40 |
| 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง | 40 |
| 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ | 40 |
| **3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน** | 46 |
| 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน | 46 |
| 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ | 49 |
| 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ | 61 |
| 3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม | 67 |
| 3.5 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม | 76 |
| **4. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ** | 87 |
| 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน | 87 |
| 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต | 89 |
| 4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 90 |
| **5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น** | 95 |
| 5.1 ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิง | 95 |
| 5.2 ข้อพิพาททางกฎหมาย | 95 |
| 5.3 ตลาดรอง | 95 |
| 5.4 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้) | 95 |
| ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ | 96 |
| **6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ** | 97 |
| 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวทางปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ | 97 |
| 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ | 97 |
| 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา | 98 |
| **7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ** | 109 |
| 7.1 แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ | 109 |
| 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ | 110 |
| 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย | 114 |
| 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร | 121 |
| 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน | 122 |
| 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ | 124 |
| **8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ** | 126 |
| 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา | 126 |
| 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 4 |
| 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ | 6 |
| **9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน** | 141 |
| 9.1 การควบคุมภายใน | 141 |
| 9.2 รายการระหว่างกัน | 145 |
| ส่วนที่ 3 งบการเงิน | 153 |
| **เอกสารแนบ** | |
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท | คลิก |
| เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย | คลิก |
| เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน | คลิก |
| เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน | คลิก |
| เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทฯ ได้จัดทำ | คลิก |
| เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | คลิก |

นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่เริ่มตั้งแต่ช่วงปี 2563 ติดต่อเรื่อยมาจนถึงปี 2565 ความรุนแรงของสถานการณ์เริ่มผ่อนคลายลงตามลำดับ ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ จำนวนนักท่องเที่ยวเริ่มทยอยกลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้น แม้ว่าบางองค์กรจะยังใช้นโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในอาคารสำนักงานเริ่มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าสภาพเศรษฐกิจและสังคมในภาพรวมจะเริ่มกลับมาเป็นปกติ แต่ยังมีปัจจัยใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2565 ที่ยังเป็นความท้าทายต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท แกรนด์ คาแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เช่น ความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน ที่ส่งผลให้ต้นทุนพลังงานพุ่งสูงสุดในรอบกว่า 10 ปี และยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบทั้งในแง่ผลการดำเนินงาน รายได้ และต้นทุนค่าใช้จ่ายในทุกภาคส่วนธุรกิจรวมถึงธุรกิจของบริษัทฯ

แม้ว่าจะยังมีปัจจัยที่ทำให้สถานการณ์โดยรวมยังไม่เข้าสู่สภาวะปกติ บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยง การรักษาสภาพคล่อง การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับรายได้เพื่อบรรเทาผลกระทบที่มีต่อธุรกิจโดยรวม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็น ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้าคู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีเสถียรภาพทางการเงินที่เป็นไปตามแผนงาน อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯที่กำหนดไว้ที่ 1 เท่า ซึ่งปัจจัยหนึ่งเกิดจากวินัยการบริหารต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เช่น การพยายามลดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ต่ำกว่าปี 2564

# สารจากคณะกรรมการ

สำหรับผลการดำเนินงานในภาพรวมของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,515 ล้านบาท ลดลง 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 จากปี 2564 โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ลดลง อย่างไรก็ตามรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สืบเนื่องจากสถานการณ์โดยรวมและสภาวะการดำเนินธุรกิจที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้น ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ในแง่ของต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารของบริษัทฯ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง นอกจากนี้จากผลกระทบของต้นทุนพลังงานและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวสูงตามแม้ว่าบริษัทฯ จะยังคงดำเนินนโยบายคุมเข้มและลดต้นทุนมาอย่างต่อเนื่อง จากสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตามยังคงเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีความพร้อมในการศึกษาและพัฒนาโครงการลงทุนใหม่ ๆ รวมถึงบริหารจัดการธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันเพื่อจะส่งเสริมการเติบโตของบริษัทฯ ต่อไปในระยะยาว

บริษัทฯ ยังคงเน้นย้ำการเป็นองค์กรที่โปร่งใสตั้งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม และให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสื่อสารให้กรรมการและพนักงานได้เข้าใจและรับทราบถึงความสำคัญในเรื่องดังกล่าว โดยการสื่อสารของบริษัทฯ เกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในปี 2565 เช่น ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือแนวปฏิบัติและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน เป็นต้น ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับคะแนนผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนให้ยังอยู่ในระดับ 5 ดาว ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในแง่ของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

นอกเหนือจากการให้ความสำคัญกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะเป็นลักษณะของการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืน เช่น การร่วมมือกับกรมการค้าภายในและผู้ประกอบการภาคเกษตรในการจัดกิจกรรม Organic Weekend Market ตลาดอินทรีย์ชุมชนที่จะช่วยกระจายรายได้ให้แก่ผู้ประกอบการภาคการเกษตร หรือการจัดกิจกรรม Recycle Day เพื่อรณรงค์การคัดแยกขยะรีไซเคิลโดยร่วมมือกับเขตห้วยขวางและภาคเอกชน เพื่อให้มีความตระหนักถึงวิกฤตโลกรวนและเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยบรรเทาวิกฤตดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงดำเนินการบำรุงรักษาสภาพน้ำในบริเวณคลองยายสุ่นมาอย่างต่อเนื่อง โดยร่วมกับสำนักงานเขตและกรุงเทพมหานคร เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาน้ำเสียต่อชุมชนรอบข้าง เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมทั้งสถาบันการเงินที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนที่ปรับตัวได้อย่างรวดเร็วต่อวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งมุ่งมั่นทุ่มเทแรงกายและแรงใจเพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวผ่านสถานการณ์ดังกล่าวได้อย่างแข็งแกร่ง โดยบริษัทฯ ขอให้ความเชื่อมั่นว่า คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะปฏิบัติหน้าที่อย่างดีที่สุด โดยใช้ความระมัดระวัง รอบคอบ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนไปด้วยกัน

# รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายจรัล มงคลจันทร์ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลประกอบด้วย นายวิทยา ชวนะนันท์ และนางจิตรมณี สุวรรณพูล ซึ่งทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้และมีประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง โดยได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารอื่น ๆ ตามวาระที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลอย่างครบถ้วน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

**ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน**

สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ นโยบายบัญชีที่สำคัญ การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่องสำคัญในการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และเปิดเผยงบการเงินของบริษัทฯ ให้ครบถ้วนและถูกต้อง นอกจากนี้มีการจัดประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม 1 ครั้ง เพื่อหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานทางการเงินสอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพฯ มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งการเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล ทำให้เชื่อได้ว่าข้อมูลทางการเงินมีความสมบูรณ์ เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ

**ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง**

สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ จากรายงานผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี รวมทั้งผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้สอบทานให้บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยง รวมถึงแผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีการปรับปรุงกระบวนการแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้กระบวนการมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น และส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักจรรยาบรรณและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลจึงมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสมเป็นไปตามกรอบแนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework)

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลให้ความเห็นชอบต่อแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ที่จัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง และข้อมูลจากผู้บริหาร และติดตามผลการตรวจสอบ รวมทั้งการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการ ตามข้อเสนอแนะของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีการประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายในประจำปี และมีความเห็นว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดไว้

**การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างความยั่งยืน**

สอบทานการปฏิบัติงานด้านกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลของบริษัทจดทะเบียนไทย รวมทั้งสอบทานเกี่ยวกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายความยั่งยืนที่บริษัทพึงปฏิบัติ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขต พิจารณาผลการดำเนินงานและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (CGSD) มีการจัดอบรมเกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้กับพนักงาน และมีการดำเนินงานตามกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

นายจรัล มงคลจันทร์

ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

**การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ**

สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

**รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมของบริษัทฯ มีความโปร่งใส เป็นธรรม และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับบริษัทฯ ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน รวมทั้งพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่าการดำเนินการเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เพียงพอ และโปร่งใส

**ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี**

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานปี 2565 รวมทั้งได้ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมจำนวน 1 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตรวจสอบและปัญหาการทำงานร่วมกับฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่าการปฏิบัติงานอยู่ในระดับดีและมีความเป็นอิสระเพียงพอ

ทั้งนี้จึงได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้ง นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ เลขทะเบียน 4098 หรือ นางสาวบงกช อ่ำเสงี่ยม เลขทะเบียน 3684 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ เลขทะเบียน 8420 หรือ นางศศิธร พงศ์อดิศักดิ์ เลขทะเบียน 8802 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2566 และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี วงเงินไม่เกิน 2,890,000 บาท

**ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล**

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองประจำปี 2565 โดยสรุปผลการประเมินภาพรวม ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งแบบประเมินฯ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การทำหน้าที่โดยรวมของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ส่วนที่ 2 การปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และส่วนที่ 3 การปฏิบัติหน้าที่ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่า คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและครบถ้วน โดยยึดหลักความเที่ยงธรรม มีความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยให้ข้อเสนอแนะเพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

# รายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง และได้รายงานสรุปผลการดำเนินงานทุกครั้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2565 สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนสำหรับประธานกรรมการกิตติมศักดิ์ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมจากการปฏิบัติหน้าที่และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2564 ถึง 15 มกราคม 2565 แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณากรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2565 แล้ว พบว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาล สามารถอุทิศเวลาและความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ดังนั้นจึงเห็นควรเสนอให้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2565 กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทุกท่านตามที่เสนอ
3. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการและปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ

(นายวิทยา ชวนะนันท์)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

4. พิจารณารับทราบผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประจำปี 2565 เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประจำปี 2565 เพื่อเป็นข้อมูลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำไปพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ให้ดียิ่งขึ้นต่อไป
6. พิจารณารับทราบความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ของบริษัทฯ ประจำปี 2565 ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนกรรมการอิสระ เพศ อายุ ระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง และความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยในปี 2565 ไม่มีการปรับปรุงแก้ไข เนื่องจากกฎบัตรฉบับปัจจุบันมีความครบถ้วนและเหมาะสมแล้ว
8. พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีส่วนร่วมในการพิจารณาและนำเสนอข้อมูล

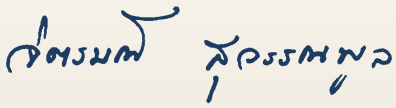
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริต ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

# รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญต่อการบริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่าง ๆ ในการบรรลุเป้าหมายและพันธกิจขององค์กร รวมทั้งการลดความสูญเสียและผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น โดยมุ่งเน้นให้การบริหารความเสี่ยงครอบคลุมกิจกรรมสำคัญทางธุรกิจ และส่งเสริมให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยมีการทบทวนและติดตามความเสี่ยงสำคัญ (Key Risks) ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจในทุกมิติ เพื่อให้เกิดการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งมาจากกรรมการของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งทำหน้าที่รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อนโยบาย แผนกลยุทธ์ โครงสร้างและกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นชอบต่อระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ รวมถึงรับทราบรายงานแนวโน้มความเสี่ยง ประเมินประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการตอบสนองต่อประเด็นความเสี่ยงต่างๆ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาผลกระทบด้านต่าง ๆ ที่สำคัญต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมทั้งผู้ถือหุ้นขององค์กร ทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะสั้นและที่จะเกิดในระยะยาว โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้



นางจิตรมณี สุวรรณพูล
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. ทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน และสภาพการณ์ภายนอกอื่น ๆ อย่างรอบด้าน ประกอบกับปัจจัยภายในของบริษัทฯ เพื่อกำหนดความเสี่ยงสำคัญและพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ โดยความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี 2565 ได้แสดงรายละเอียดของความเสี่ยงแต่ละเรื่องไว้ในหัวข้อการบริหารความเสี่ยง

2. ทบทวนและติดตามความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายขององค์กร ซึ่งประกอบไปด้วย
   - ความเสี่ยงการปรับตัวรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและธุรกิจใหม่ในอนาคต
   - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

3. พิจารณาเห็นชอบแผนภูมิความเสี่ยง (Risk Profile) ตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicators) ระดับความเสี่ยง (Risk Exposure) ของความเสี่ยงสำคัญ และพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยง (Risk Response Plan) ของหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมา การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ได้ดำเนินการพิจารณาความเสี่ยงด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม มีการติดตามความเสี่ยงที่สำคัญอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ มีการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญอย่างมีประสิทธิภาพและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ สามารถบรรลุผลสำเร็จตามวิสัยทัศน์และพันธกิจที่กำหนดไว้ได้อย่างสมบูรณ์

# คณะกรรมการบริษัท

**นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์**
ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

**นายกอบชัย จิราธิวัฒน์**
ประธานกรรมการ

**รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ**
รองประธานกรรมการ

**นายจรัล มงคลจันทร์**
กรรมการอิสระ

**นางจิตรมณี สุวรรณพูล**
กรรมการอิสระ

**นายวิทยา ชวนะนันท์**
กรรมการอิสระ

**นายปรีชา เอกคุณากูล**
กรรมการ

**นายปัณฑิต มงคลกุล**
กรรมการ

**นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล**
กรรมการ

**นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง**
กรรมการ

# คณะผู้บริหาร

**นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์**
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**เรืออากาศเอกกรี เดชชัย**
รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่

**นายภณพินิต อุปถัมภ์**
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

**นายโชติพัฒน์ ศิริจรรยากุล**
Head of Office Operation and
Facility Management

**นายณกุล ทิณพงษ์**
Head of Office and
Retail Commercialization

# ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

# 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### วิสัยทัศน์

"เป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย"

### พันธกิจ

"เพื่อที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำคัญในการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่า โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม"

**4 ความเชื่อ** ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จร่วมกัน

1. คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี - เราก้าวไปข้างหน้าด้วยทัศนคติที่เป็นบวก ใช้ความรู้ความชำนาญที่เรามี สร้างสิ่งดี ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้คนให้ดียิ่งขึ้น ด้วยการใส่ใจในทุกความสัมพันธ์ที่มีความหมายและมีคุณค่า
2. พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง - เราใช้นวัตกรรมเพื่อพัฒนาสิ่งรอบ ๆ ตัวเรา ให้พร้อมรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เราบุกเบิกและใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ สร้างสรรค์ด้วยความเข้าใจในความต้องการของผู้คนรอบข้างอย่างแท้จริง เพื่อให้ทุกคนได้มีโอกาสมาใช้ชีวิต ทำงาน พบปะ เรียนรู้ และสัมผัสประสบการณ์แห่งความสุขร่วมกัน
3. ลูกค้าคือแรงบันดาลใจ - ลูกค้าคือแรงบันดาลใจในทุก ๆ สิ่งที่เราทำเราเรียนรู้ ทำความเข้าใจ เพื่อเข้าถึงความต้องการของลูกค้า เรายกให้ลูกค้าเป็นที่หนึ่งในใจ และผลักดันตัวเองเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายให้กับลูกค้าทั้งในวันนี้และในอนาคต
4. ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน - เราเชื่อในพลังแห่งการเรียนรู้ ทดลอง ร่วมมือ ร่วมใจไปกับผู้คนและชุมชน เรานำพาผู้คนจากที่ต่าง ๆ มาร่วมกันสร้างสรรค์ และร่วมกันตั้งคำถามอันนำมาสู่การแสวงหาคำตอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้น

### ค่านิยมองค์กร

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ I•CARE เป็นค่านิยมขององค์กร เพื่อเป็นแนวทางการถ่ายทอดและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนทุกระดับได้ยึดถือและปฏิบัติ มีเป้าหมายในการทำงานไปในทิศทางเดียวกัน และก่อให้เกิดวัฒนธรรมที่ดีขององค์กร

I-INOVATION สร้างสรรค์คิดสิ่งใหม่
เปิดกว้างสำหรับทุกโอกาสและความท้าทาย เพื่อการทำงานที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพมากขึ้น

C-CUSTOMER ใส่ใจในลูกค้า
มุ่งมั่นพัฒนาด้านการบริการสู่ความเป็นเลิศโดยมุ่งเน้นและใส่ใจลูกค้าทั้งภายในและภายนอกเป็นสำคัญ

A-ALLIANCE ก้าวหน้าทั้งกลุ่มธุรกิจ
เคารพคุณค่าความแตกต่างและทำงานร่วมกันเป็นทีม เพื่อความก้าวหน้าทั้งกลุ่มธุรกิจ

R-RELATIONSHIP จิตผูกพันพึ่งพา
มีจิตผูกพันพึ่งพากับทั้งเพื่อนพนักงาน คู่ค้า และสังคม เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

E-ETHIC มุ่งรักษาจริยธรรม
มุ่งรักษาจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “GLAND”) เดิมชื่อบริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) (“มีเดียส์”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 200,000 บาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งขณะนั้นประกอบธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และจำหน่ายเวลาโฆษณาในรายการโทรทัศน์

บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ ไปสู่หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND”

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวในส่วนอาคารสำนักงานแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) คิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา จำนวน 5,997.7 ล้านบาท

ในวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่เดิม คือ กลุ่มเจริญกฤษ จำนวน 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ซีพีเอ็น พัทยารับซื้อหุ้นเพิ่มได้อีกจำนวน 1,111,286,139 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ปัจจุบันซีพีเอ็น พัทยา ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นจำนวน 4,389,418,545 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้โอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) โดยปัจจุบัน GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้พัฒนาและเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม โดยมีการออกแบบที่ทันสมัยเพื่อตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งโครงการได้เปิดจองพรีเซลอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 18-19 กันยายน 2564

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499 ล้านบาท

## โครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9

ภาพแสดงโครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9

## โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

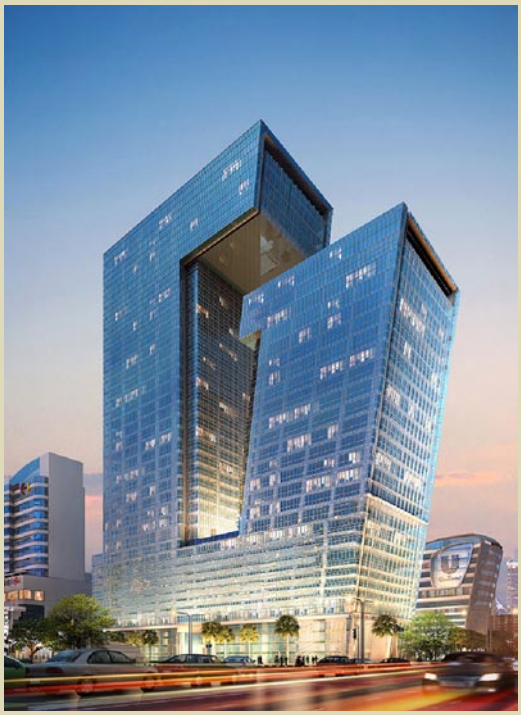
ภาพแสดงโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

ภาพแสดงโครงการ เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล แกรนด์ พระราม 9

## โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9

ภาพแสดงโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9

## โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

## โครงการนิรติ ดอนเมือง

ภาพแสดงโครงการนิรติ ดอนเมือง

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND")

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499,829,661 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT")

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT") โดยบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

### บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ("สเตอร์ลิง")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2539 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 18 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 สเตอร์ลิงได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ GLANDRT

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ CPNREIT โดยสเตอร์ลิงยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

### บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ("พระราม 9")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,900 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันพระราม 9 มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower

### บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("เบ็ล")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2537 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเบ็ลมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

### บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("GPROP")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,300 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย GPROP มีที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

## บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด (“Belle Assets”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ต้นสน เพลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยในปี 2564 ได้มีการเปิดโครงการ นิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ในบริเวณดอนเมือง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนา ขาย และโอนยูนิตโครงการให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

## บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (“พระราม 9 โฮเต็ล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท ปัจจุบันยังไม่มีการประกอบธุรกิจใด ๆ

## บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2557 โดยปัจจุบันมีโครงสร้างการถือหุ้นประกอบด้วยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยรัชดา แอสเซท และเซ็นทรัลพัฒนา มีความตั้งใจที่จะใช้เบย์วอเตอร์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการร่วมกัน ปัจจุบันเบย์วอเตอร์มีที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนา โดยในปี 2565 เบย์วอเตอร์ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากผู้ถือหุ้นทั้งสองรายตามธุรกิจปกติในสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development) ในบริเวณถนนพหลโยธิน

## บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 6 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

## บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“จีแลนด์ รีท”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”)

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ GLANDRT มีมติให้กองทรัสต์ GLANDRT จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 โดยการโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวบางสัญญา เช่น สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าและให้บริการในทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น และจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ GLANDRT มีกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPNREIT ในมูลค่ารวม 7,430 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT และจีแลนด์ รีท ได้ยกเลิกการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ GLANDRT

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ จีแลนด์ รีท เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการชำระบัญชี

## โครงสร้างรายได้

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2563 - ปี 2565 ตามงบการเงินรวม

| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินการโดย | % การถือหุ้นของบริษัทฯ (ณ 31 ธ.ค. 64) | พ.ศ. 2565 | | พ.ศ. 2564 | | พ.ศ. 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อให้เช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง | บจก. พระราม 9 สแควร์ | 93.09 | 804.15 | 45.49 | 789.46 | 47.76 | 793.95 | 49.97 |
| | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ | - | 231.50 | 13.10 | 197.49 | 11.95 | 190.54 | 11.99 |
| | บจก. สเตอร์ลิง อีควิตี้ | 100.00 | 96.85 | 5.48 | 87.04 | 5.27 | 102.33 | 6.44 |
| | บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ | 79.57 | 41.20 | 2.33 | 47.59 | 2.88 | 66.62 | 4.19 |
| | บจก. เบ็ล แอสเซทส์ | 100.00 | 0.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | บจก.จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ | 100.00 | 0.29 | 0.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อการขาย | บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ | 79.57 | 18.98 | 1.07 | 185.35 | 11.21 | 221.56 | 13.94 |
| | บจก. เบ็ล แอสเซทส์ | 100.00 | 288.00 | 16.29 | 216.95 | 13.13 | 0.00 | 0.00 |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - รับบริหารอสังหาริมทรัพย์ | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ | - | 21.53 | 1.22 | 19.41 | 1.17 | 23.72 | 1.49 |
| | บจก. สเตอร์ลิง อีควิตี้ | 100.00 | 12.01 | 0.68 | 12.06 | 0.73 | 10.67 | 0.67 |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทรัสต์ | บจก.จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 59.18 | 3.72 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมและอื่น ๆ | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทย่อย | - | 253.25 | 14.33 | 97.59 | 5.90 | 120.26 | 7.57 |
| | รวม | | 1,767.84 | 100.00 | 1,652.95 | 100.00 | 1,588.83 | 100.00 |

### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีรายได้บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้ดังนี้

### 1. โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 (The Grand Rama 9)

ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก (มีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

| ชื่อโครงการ | ประเภทหลักของโครงการ | สถานะของโครงการ |
|---|---|---|
| 1. โครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9 | อาคารชุดพักอาศัย | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2555 ยูนิตสุดท้ายของโครงการโอนแล้วเสร็จในปี 2565 |
| 2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 |
| 3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2557 |
| 4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2559 |
| 5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (เดิม คือ โครงการ Super Tower, ศูนย์ประชุม, Arcade และโรงแรม) | อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม | อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการ (เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการ บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการชั่วคราวที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และสังคม ได้แก่ โครงการ G-Garden นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมอื่น ๆ ตามแต่ละช่วงเวลาในพื้นที่ดังกล่าวด้วย) |
| 6. โครงการ เดอะ ช็อปปส์ แกรนด์ พระราม 9 | พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการ ที่อยู่ใน โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 | เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนของโครงการ เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 |

ด้านหน้าของโครงการด้านถนนรัชดาภิเษกเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ซึ่งสร้างเสร็จและโอนขายอาคารให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไนน์สแควร์ จำกัด ปลายปี พ.ศ. 2554

รายละเอียดโครงการต่าง ๆ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

**โครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9**

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57 รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนส่วนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่าจำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นสวนลอยฟ้า นอกจากนี้ที่ตั้งของโครงการยังอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้งครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ทำให้จัดได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 146 - 193 ตารางเมตร โดยมีการโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ เบลล์ แกรนด์ พระราม 9 และปิดตัวโครงการในปี 2565 เป็นที่เรียบร้อย

สำหรับส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในในโครงการ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาแผนการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเพื่อตอบสนองต่อการใช้ชีวิตและความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปได้ดีขึ้น และยกระดับความสามารถในการแข่งขันของโครงการในอนาคตต่อไป

**โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9**

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส”) เป็นอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่าในระดับ เกรด B+ ถึง A- จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,207 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่า 30 ปี แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560) โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 4,592.5 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพทางธุรกิจ คือ บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link ประกอบกับมีราคาค่าเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

**โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9**

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์”) พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอร์ลิง อิควิตี้ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่าในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตารางเมตร พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตารางเมตร ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นเวลา 17 ปี 7 เดือน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560 โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,398.2 ล้านบาท และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

**โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9**

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A พัฒนาขึ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 93.09) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 43 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 73,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคารได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (เอน 8 องศา) และมีส่วนโพเดียมสูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้ามหานครสถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3 และทางเชื่อมสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9

**โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9**

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไนน์ สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงาน และส่วนอื่น ๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

**2. ที่ดินเปล่าที่อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบการพัฒนา**

(1) ที่ดินเปล่าในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9

- ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และ อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 14-1-36.2 ไร่
- ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) อยู่ติดกับ อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 5-3-45.5 ไร่
- ที่ดิน (โครงการโรงแรม New World เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีเนื้อที่ 2-2-41.9 ไร่
- ที่ดิน เนื้อที่ 0-2-80 ไร่
- ที่ดิน เนื้อที่ 0-1-89 ไร่

(2) ที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่รวม 85-1-38.7 ไร่ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว (โครงการนิรติ ดอนเมือง)

(3) ที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร (โครงการเบ็ล สกาย คอนโดมิเนียม เดิม) ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่ดินรวม 35-0-12.9 ไร่ แบ่งเป็น

- ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 25-1-28.2 ไร่
- ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 9-2-84.7 ไร่ ให้กลุ่มมิราเคิล เช่าระยะยาว 30 ปี

(4) ที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน (โครงการร่วมทุนกับเซ็นทรัลพัฒนาในสัดส่วน 50:50) ซึ่งติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ 48-2-96.8 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development)

**3. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ให้บริการบริหาร**

**อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์**

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) เมื่อเดือนเมษายน 2560 นั้น GLANDRT ได้ขอใช้บริการบริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวจากบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้รับรายได้เป็นค่าบริการบริหารอาคาร โดยในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

**การตลาดและภาวะการแข่งขัน**

**(1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการที่พักอาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับ B+ ถึง A-

โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายในอนาคตสำหรับกลุ่มธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตและมีศักยภาพในการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น เช่น กลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ธุรกิจขนส่ง ธุรกิจยาและเวชภัณฑ์ และธุรกิจเทคโนโลยี เป็นต้น

กลุ่มลูกค้าสำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว ระยะสั้น และผู้เช่ารายย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่ค้าปลีกนั้น ๆ

**(2) นโยบายการกำหนดราคา**

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์และราคาค่าเช่าพื้นที่จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกันด้วย การปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

**(3) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

- **ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2565**

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจปี 2565 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เผยภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนทางเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวจากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการที่ขยายตัวสูงขึ้น ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2565 อยู่ที่ 37.9 ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า กิจกรรมเศรษฐกิจยังคงได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนและแรงสนับสนุนเศรษฐกิจหลักมาจากภาคการท่องเที่ยว โดยในปี 2565 มีตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทย 11 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 4 แสนคน จากปี 2564 และคิดเป็นร้อยละ 28 ของจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2562 ที่ 39 ล้านคน อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2566 หลังจีนประกาศผ่อนคลายมาตรการโควิดในเดือนมกราคม 2566

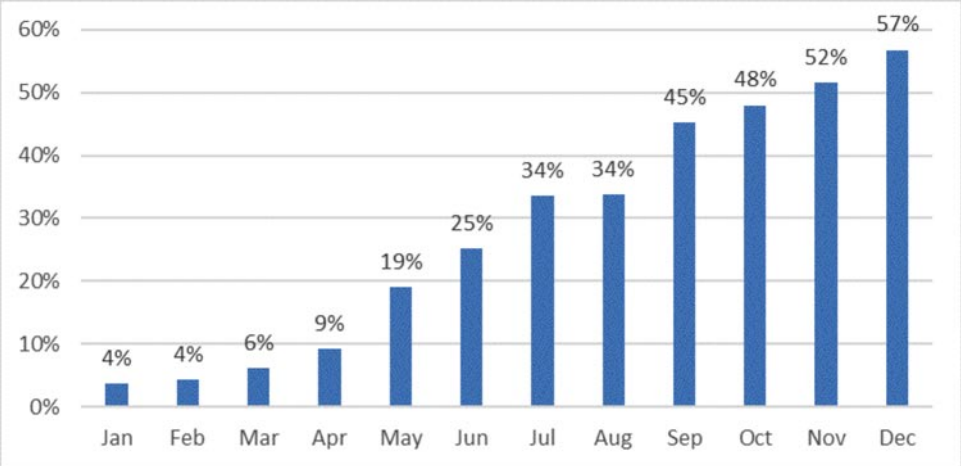
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

- **แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566**

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7-3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว 2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ และ 3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในปี 2566 เป็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยภาพรวมตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนปี 2565 เทียบกับปี 2562 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนตุลาคม พฤศจิกายน และธันวาคม ปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวฟื้นตัวกลับมาร้อยละ 48 ร้อยละ 52 และร้อยละ 57 ของปี 2562 ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนปี 2565 เทียบกับปี 2562




แหล่งที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

โดยในปี 2566 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวที่ 2.38 ล้านล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 25 ล้านคน ซึ่งคาดว่าประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการของจีนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 เป็นสัญญาณของ “จุดสิ้นสุดของวิกฤตโควิด-19” โดยหลังไทยได้ประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน 2565 ส่งผลให้รายได้ภาคการท่องเที่ยวในปี 2565 ขยับเพิ่มขึ้นเป็น 1.25 ล้านล้านบาท โดยพบว่ารายได้จากนักท่องเที่ยวไทยฟื้นตัวประมาณร้อยละ 59.5 และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวประมาณร้อยละ 31.7 ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและน่าสนใจ ประกอบด้วย 1) กลุ่มตะวันออกกลางที่มีสัดส่วนรายจ่ายต่อทริปสูงจากรายจ่ายเชิงการแพทย์ที่ไทยมีข้อได้เปรียบ 2) กลุ่มนักท่องเที่ยวจากอินเดียที่คาดว่าเป็นกลุ่มที่จะมีอัตราการเติบโตที่สูงจากกลุ่มชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้นบนฐานประชากรที่ใหญ่ ประกอบกับมีพฤติกรรมการจับจ่ายที่เน้นภาคท่องเที่ยวและภาคโรงแรมในสัดส่วนที่สูง 3) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีระยะพักแรมนาน เช่น กลุ่มยุโรปและสหรัฐอเมริกา ที่ได้อานิสงค์จากการทำงานรูปแบบ Work from Anywhere มากขึ้นที่ช่วยให้นักท่องเที่ยวจัดสรรเวลาเพื่อการท่องเที่ยวได้ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมาในอดีต ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลทางอ้อมให้การท่องเที่ยวปี 2566 นี้มีความคึกคักเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปลายทางสำคัญ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต สงขลา เชียงใหม่ ในขณะที่เมืองรองซึ่งมีศักยภาพในการท่องเที่ยวต่าง ๆ มีโอกาสเติบโตมากขึ้นด้วยการเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเมืองหลักในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อหนุนให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีการเติบโตในระยะยาวและก้าวข้ามระดับสูงสุดใน 1-2 ปีข้างหน้า

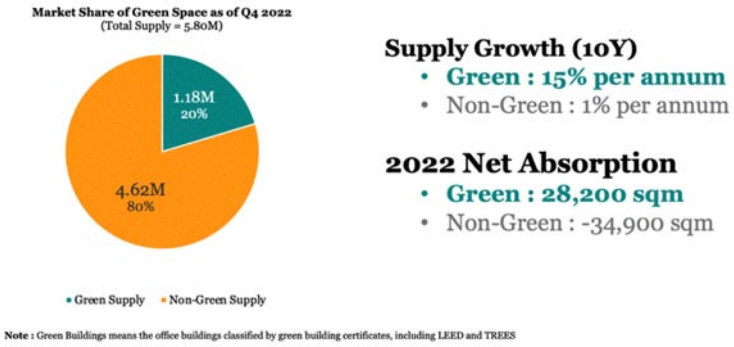
อย่างไรก็ตามแม้ว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญหลายประการที่อาจทำให้การฟื้นตัวช้ากว่าที่ควรจะเป็น อันได้แก่ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ เช่น สงครามในยูเครน ความตึงเครียดระหว่างจีน-ไต้หวัน ที่ส่งผลให้การบริโภคจากภาคเอกชนชะลอตัวหรือต้นทุนราคาพลังงานสูงขึ้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางและการชะลอตัวของเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกาอาจมีผลกระทบกับเศรษฐกิจโลก และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีนที่ช้ากว่าคาด อาจทำให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออกของประเทศไทยชะลอตัว ประกอบกับหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูง อาจทำให้กำลังซื้อลดลง

- **ภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าปี 2565**

  ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 อุปทานของอาคารสำนักงานโดยรวมทั้งตลาดยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยพื้นที่ทั้งหมด 9,518,388 ตารางเมตร ซึ่งเป็นผลจากการเปิดตัวโครงการทั้ง 3 แห่งคือ Silom Edge, S-Oasis และ True Digital Park Phase 2 ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาสที่ 3 นี้อยู่ที่ร้อยละ 86.1 นับว่าเป็นอัตราการปรับตัวลงมาจากไตรมาสก่อน เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นในไตรมาสเดียวกัน

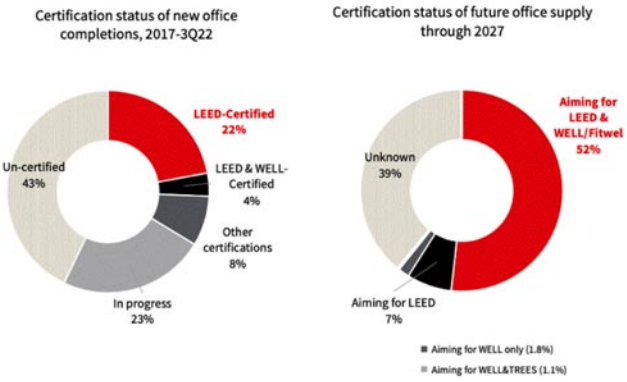
  กลุ่มธุรกิจที่มีความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่องในการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานคือกลุ่มธุรกิจการเงินและกลุ่มธุรกิจธนาคาร เข้ามาแทนที่กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีสื่อสาร เมื่อเปรียบเทียบในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์ COVID-19 โดยตลอดช่วงปีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่ามากกว่าร้อยละ 80 เป็นธุรกรรมการเช่าพื้นที่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business Area)

  แนวคิดทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญและขับเคลื่อนความสนใจของผู้เช่าในการศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากการสำรวจพบว่าอัตราการเติบโตเกินกว่าร้อยละ 50 ของอาคารสำนักงานให้เช่าที่อยู่ในตลาดตั้งแต่ปี 2560 ถึงโครงการที่จะเกิดขึ้นจนถึงปี 2570 ยืนยันการใช้หลักเกณฑ์การสร้างความยั่งยืนของโครงการด้วยการใช้ LEED Certification และ WELL Certification ภายใต้มาตรฐานระดับ Gold เป็นเกณฑ์มาตรฐาน แสดงให้เห็นถึงความต้องการในการยกระดับภาพลักษณ์ขององค์กรอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน (Flight to Quality) รวมไปถึงการปรับตัวให้ทันกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไป



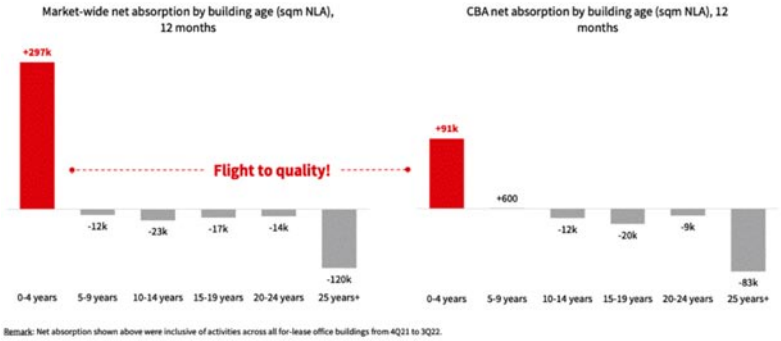

Source: Knight Frank (Thailand), Q4 2022

---




Source: JLL (Thailand), Q3 2022.

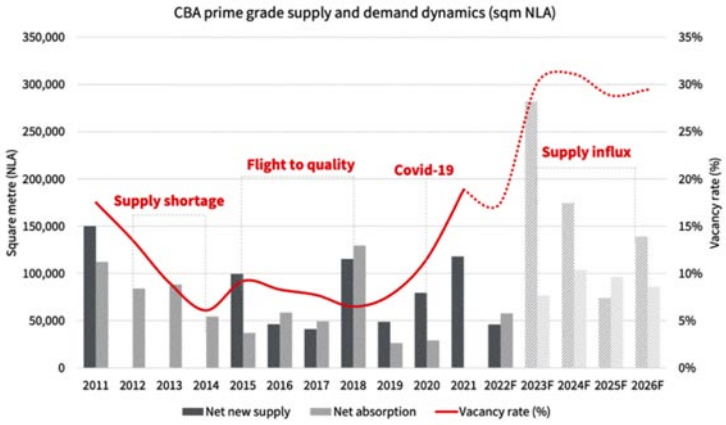
---




Source: JLL (Thailand), Q3 2022.

---

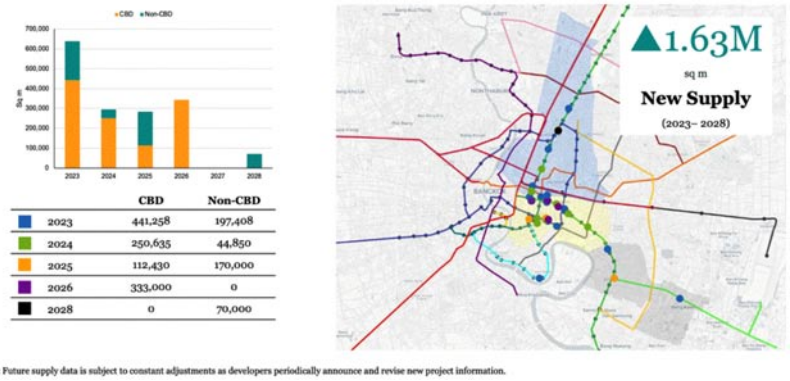
- **แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าปี 2566**




Source: JLL (Thailand), Q3 2022.

ตลอดในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา หลายองค์กรได้มีการปรับตัวและมีแนวโน้มพลิกฟื้นจากสถานการณ์ COVID-19 ไปในทิศทางที่ดีขึ้น รวมไปถึงอุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นมาทั้งโครงการที่สามารถเริ่มส่งมอบพื้นที่และคาดการณ์ที่จะครบกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี 2566 นี้ คาดว่าจะส่งผลต่อความเคลื่อนไหวของฝั่งผู้เช่ามากยิ่งขึ้น โดยที่ตลาดจะยังคงเป็นตลาดของผู้เช่าด้วยอัตราการแข่งขันที่สูงของอุปทานใหม่ที่จะเข้ามามากที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา โดยสามารถจำแนกเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้เพิ่มเติม ดังนี้

1. อัตราการเติบโตของการเช่าอาคารสำนักงานก่อนโครงการจะแล้วเสร็จ (Pre-Lease) ที่คาดว่าจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นสำหรับโครงการสร้างใหม่ที่ตรงตามเกณฑ์มาตรฐาน จากการถึงรอบครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบันของผู้เช่าที่ค่อนข้างสูงในช่วงปี 2566 ถึง 2567 พร้อมด้วยความต้องการที่จะศึกษาการใช้พื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้นในคุณภาพโครงการที่เป็นที่พึงพอใจ อย่างไรก็ตามการเติบโตนั้นจะค่อนข้างช้าเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 ด้วยยังคงรอดูท่าทีของสภาวะเศรษฐกิจและความชัดเจนของพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปหลังสถานการณ์การระบาด หากเพียงแนวโน้มจะไปในทิศทางของการออกมาศึกษาสู่โครงการใหม่มากกว่าการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า
2. อุปทานใหม่โดยรวมของตลาดที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องมากกว่า 500,000 ตารางเมตรในช่วงปี 2566 ส่งผลให้อาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 10 ปีเป็นต้นไป เริ่มปรับตัวรับมือตามกับสถานการณ์การปรับตัวลดลงของอัตราค่าเช่า รวมถึงการพิจารณาเงื่อนไขพิเศษเพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) ให้ได้มากที่สุด




| | CBD | Non-CBD |
|---|---|---|
| 2023 | 441,258 | 197,408 |
| 2024 | 250,635 | 44,850 |
| 2025 | 112,430 | 170,000 |
| 2026 | 333,000 | 0 |
| 2028 | 0 | 70,000 |

Note: Future supply data is subject to constant adjustments as developers periodically announce and revise new project information.

Source: Knight Frank (Thailand), Q4 2022.

3. หลายโครงการเริ่มมองเห็นถึงความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่อาคารส่วนกลาง การนำเทคโนโลยีเข้ามาประยุกต์ใช้งานมากขึ้นเพื่อรองรับระบบที่ทันสมัยในหมู่ตลาดอาคารสำนักงานใหม่ รวมถึงการรักษามาตรฐานที่ดีในการให้บริการและดูแลผู้เช่า เพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าโครงการให้เท่ากับอัตราค่าเช่าที่นำเสนอสู่ตลาด

อนึ่ง อาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยรวมจะมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนโดยประมาณ 9,509,279 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เจ้าของอาคารใช้เอง โดยสัดส่วนส่วนแบ่งในตลาดโดยรวมของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทฯ สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่านั้นจะคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 3.4 หรือเป็นลำดับที่สองจากจำนวนผู้เล่นในตลาดอาคารสำนักงานทั้งหมด

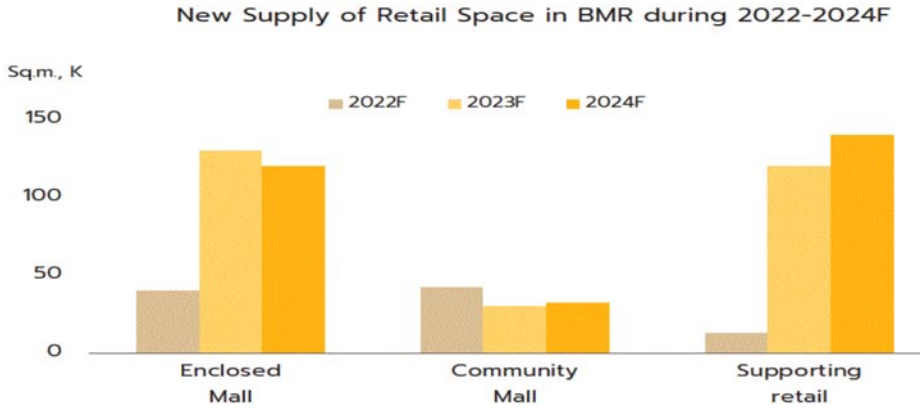
- **ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2565**

ปี 2565 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเติบโตเล็กน้อยตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่อัตราการเติบโตจะถูกจำกัดจากกำลังซื้อที่ชะลอลงหลังค่าครองชีพเร่งตัวขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ทั้งนี้ ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกซึ่งกำลังพัฒนาโครงการขนาดใหญ่หลายแห่งและร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ยังเข้ามาแย่งชิงส่วนแบ่งตลาด

- **แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2566**

ปี 2566 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกจะเพิ่มขึ้นที่อัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.9 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยปี 2560-2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 ต่อปี) โดยมีปัจจัยหนุนจากการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0-4.0 ต่อปี ความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นให้มีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวจะฟื้นตัวดี จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นเป็น 21 ล้านคนในปี 2566 ปัจจัยข้างต้นจะเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคและกระตุ้นให้มีการจับจ่ายใช้สอยหนุนธุรกิจค้าปลีกขยายตัวประมาณ 2-3% ต่อปี ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นตามมา

ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายพื้นที่ค้าปลีกต่อเนื่อง เพื่อรองรับความต้องการที่คาดว่าจะฟื้นตัวในอนาคต สำหรับพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนจะมีอุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากในเขตเมืองเฉลี่ยร้อยละ 20 ต่อปี โดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองซึ่งผู้ประกอบการรายใหญ่เร่งพัฒนาโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ ซึ่งหลายแห่งกำลังก่อสร้างและจะทยอยแล้วเสร็จปีละไม่ต่ำกว่า 1 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เปิดกิจการเพื่อรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในโครงการ Mixed-use นั้น (เช่น ทำงาน ประชุม ติดต่อธุรกิจ พักอาศัย และออกกำลังกาย) ขณะที่อุปสงค์มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราช้ากว่าอุปทาน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงมากสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 86 (ค่าเฉลี่ยย้อนหลังปี 2560-2562 อยู่ที่ร้อยละ 92.6)




ประเด็นท้าทายของธุรกิจ คือ การต้องเร่งปรับตัวรับมือการแข่งขันจากผู้ประกอบการภายในธุรกิจ ซึ่งมีแผนลงทุนพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่จะเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัวในช่วงปี 2565-2567 (เทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา) ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่จะฟื้นตัวช้ากว่า จึงทำให้มีสภาพการแข่งขันที่รุนแรง ประกอบกับผลของการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมในช่วงที่ผ่านมาจะทำให้การจัดระเบียบพื้นที่ที่มีศักยภาพการพัฒนาเปลี่ยนโฉมไปมาก จึงอาจทำให้ธุรกิจในบางพื้นที่ปิดกิจการลง โดยเฉพาะโครงการพื้นที่เช่าขนาดย่อม ธุรกิจร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่มีบทบาทมากขึ้น ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วนลดลง โดยสมาคมผู้ค้าปลีกไทยคาดว่าปี 2566 ยอดขายออนไลน์ของไทยจะมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10 ของยอดค้าปลีกรวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0-3.0 ในปี 2561 แสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคมีความคุ้นเคยกับการซื้อของออนไลน์มากขึ้น และอาจลดกิจกรรมการใช้จ่ายนอกบ้านและพื้นที่ค้าปลีกแนวราบ (อาทิ ร้านค้าแบบ Standalone retail ที่ขยายสาขาในย่านที่อยู่อาศัยที่มีกำลังซื้อสูงและพื้นที่ค้าปลีกในจุดพักรถ (Rest area) ตามสถานีบริการน้ำมัน) กำลังเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ตามการขยายตัวของชุมชนบริเวณชานเมืองและปริมณฑล เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างถูก อาจลดความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในบางพื้นที่

รูปแบบของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 ผู้บริโภคนิยมซื้อสินค้าผ่านร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่มีความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกต้องปรับกลยุทธ์เพื่อจูงใจผู้บริโภคให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้น ทั้งการปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัยการเน้นความแตกต่าง รวมถึงการจัดการพื้นที่ให้มี Function การใช้งานใหม่ เช่น การผสมผสานพื้นที่ในร่มและพื้นที่กลางแจ้ง การเพิ่มพื้นที่สันทนาการที่เหมาะกับครอบครัวหรือเป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง เพื่อสร้างประสบการณ์ที่หลากหลายและรองรับความต้องการรูปแบบใหม่ ๆ ของลูกค้าได้ครบวงจรรวมถึงการทำตลาดแบบหลายช่องทาง เพื่อรับพฤติกรรมลูกค้าที่ใช้ช่องทางการซื้อที่หลากหลาย

ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับเงื่อนไขการให้เช่าที่มีความยืดหยุ่นขึ้น เช่น 1) การคิดค่าเช่าแบบยืดหยุ่นและสัญญาเช่ามีระยะเวลาสั้นลง ผู้ประกอบการบางรายปรับการคิดอัตราค่าเช่ามาเป็นแบบพันธมิตร (Partnership Rent) หรือคิดค่าเช่าจากส่วนแบ่งรายได้ พร้อมรับประกันยอดขายขั้นต่ำแทนการจ่ายค่าเช่ารูปแบบเดิมที่กำหนดแบบอัตราคงที่ บางรายอาจเพิ่มความยืดหยุ่นด้านเงื่อนไขการเช่า เช่น ระยะเวลาเช่าสั้นลง หรือกำหนดอัตราค่าเช่าแตกต่างกัน ขึ้นกับประเภทกิจการ/กิจกรรม เช่น พื้นที่ครัวและพื้นที่นั่งรับประทานอาหาร และ 2) พื้นที่เช่ามีขนาดเล็กลง โดยความต้องการเช่าพื้นที่หน้าร้านมีแนวโน้มลดลงร้อยละ 20-40 ของขนาดพื้นที่ก่อนแพร่ระบาด COVID-19 (ที่มา: CBRE Research) เนื่องจากผู้เช่าทำธุรกิจผ่านช่องทางออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น จึงอาจลดขนาดหรือยกเลิกพื้นที่เช่าที่มีหลายแห่ง และเน้นบริหารพื้นที่เช่าให้พอดีกับความต้องการของผู้บริโภคบางกลุ่มที่ยังนิยมใช้บริการหน้าร้านเพื่อรับประสบการณ์จริง รวมถึงความต้องการใช้บริการหลังการขาย

ที่มา : https://www.krungsri.com/th/research

- **ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566**

ปี 2565 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยโตกว่าปี 2564 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.3 โดยตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีการเติบโตที่ดีกว่าตลาดคอนโดมิเนียม ในขณะที่แนวโน้มปี 2566 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตได้ประมาณร้อยละ 4.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจาก 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ 2) การกลับมาของกำลังซื้อจากต่างชาติ และ 3) มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ

ทั้งนี้คาดว่าในปี 2566 จะมีอุปทานจากการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณ 98,000 ยูนิต โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 40,000 ยูนิต และเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 58,000 ยูนิต เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการเริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ที่เจาะกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง การผ่อนปรนมาตรการจำกัดอัตราส่วนการให้สินเชื่อและการกลับมาเปิดประเทศจะสามารถสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ตลาดคอนโดระดับหรูคาดว่าจะเห็นความต้องการเพื่อการเก็งกำไรที่มากขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ที่เกิดขึ้นจริงจะอยู่ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้สูงในประเทศและการกลับมาของผู้ซื้อจากต่างประเทศที่มองหาการลงทุนที่พักอาศัยหลังเกษียณหรือบ้านพักตากอากาศ

อย่างไรก็ตามในมิติของต้นทุนยังเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวัง ทั้งต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดิน แรงงาน ดอกเบี้ย และเงินเฟ้อ ในขณะที่ด้านกำลังซื้อของลูกค้ายังมีความผันผวนที่สูง ส่งผลให้ปี 2566 ยังคงเป็นปีที่ต้องดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง

### (4) การแข่งขันทางการค้า

**นโยบายการแข่งขันทางการค้า**

1. บริษัทฯ ต้องปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าโดยการกล่าวหาด้วยข้อมูลที่ไม่เป็นความจริงหรือด้วยวิธีการที่ไม่เหมาะสม
2. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการแข่งขันทางการค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม เช่น การฮั้วประมูล การผูกขาดทางการค้า การกำหนดราคาที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยให้ปรึกษาฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ
3. บริษัทฯ ส่งเสริมการแลกเปลี่ยนข้อมูลในเชิงสร้างสรรค์ต่อธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในภาพรวม เพื่อสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจและมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติให้ยั่งยืน

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดต่อคู่แข่งทางการค้า

**(5) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

**โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม**

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะแบ่งเป็นเฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนามีจำนวนน้อยกว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ ก็มีระบบการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

**โครงการคอนโดมิเนียม**

บริษัทฯ จะต้องทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการขอใบอนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

**โครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก**

โครงการของบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่เกณฑ์การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม โครงการใดที่บริษัทฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

**การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

**(1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา**

บริษัทฯ จัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรงและซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้ง จะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

**(2) การคัดเลือกผู้รับเหมา**

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลักได้แก่

(2.1) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาโดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

(2.2) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงาน ในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคารหรือลักษณะวิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยผู้รับเหมาที่คัดเลือกมามักจะเป็นผู้รับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา เนื่องจากผู้รับเหมารายใหญ่จะมีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประกอบกับมีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ดีกว่าผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็ก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

**(3) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง**

บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญคือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทฯ มักได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากการเป็นพันธมิตรคู่ค้าที่ยาวนานกับผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นส่วนช่วยในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ นอกจากนั้น บริษัทฯ ต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภท วัสดุที่ใช้ตกแต่งแก่ลูกค้าของโครงการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง เช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

**(4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ**

(4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่จำเป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

4.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

(4.2) การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

4.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทฯ ใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

4.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯ ได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการโดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า

**ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายละเอียดดังนี้

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขาย)
ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่าง ๆ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | เบ็ล สกาย คอนโดมิเนียม | กำแพงเพชร 6 บางเขน | 25-1-28.20 | GLAND | 487 | 1,070 |
| 2. | นิรติ ดอนเมือง | ดอนเมือง | 53-2-66.3 | เบ็ล แอสเซทส์ | 435 | ไม่มี |
| | | | รวม | | 922 | |

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพื่อให้เช่า)
ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | ที่ดิน อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และพื้นที่ค้าปลีก | พระราม 9 | 7-2-61 | GLAND | 5,015 | ไม่มี |
| 2. | ที่ดินโครงการ The Super Tower และ Podium Super Tower 1 | พระราม 9 | 13-2-68.41 | GLAND | 4,278 | 1,300 |
| 3. | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7 | ดอนเมือง | 31-3-0.5 | GLAND | 412 | ไม่มี |
| 4. | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 | ดอนเมือง | 3-0-08 | GLAND | 20 | ไม่มี |
| 5. | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 9 | ดอนเมือง | 1-0-61.6 | GLAND | 18 | ไม่มี |
| 6. | ที่ดินเปล่า | พระราม 9 | 0-2-80 | GLAND | 121 | ไม่มี |
| 7. | ที่ดิน อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และพื้นที่ค้าปลีก | พระราม 9 | 4-0-58.1 | สเตอร์ลิง | 1,950 | ไม่มี |
| 8. | อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ | พระราม 9 | 5-0-98.3 | พระราม 9 สแควร์ (เช่าที่ดินระยะยาวจนถึงปี 2593) | 6,987 | 3,140 |
| 9. | ที่ดินรอการพัฒนา | ซอยศูนย์วิจัย | 63.17 ตรว. | พระราม 9 สแควร์ | 18 | ไม่มี |
| 10. | พื้นที่ค้าปลีก The Shoppes @ Belle | พระราม 9 | 31,471 ตรม. | เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 397 | ไม่มี |
| 11. | ที่ดินรอการพัฒนา | ซอยศูนย์วิจัย | 63.17 ตรว. | เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 18 | ไม่มี |

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12. | ที่ดินโครงการ Podium Super Tower 1 และ 2 | พระราม 9 | 5-3-45.5 | GPROP | 2,837 | ไม่มี |
| 13. | ที่ดินเปล่า | กำแพงเพชร 6 บางเขน | 9-2-84.7 | GLAND | 436 | (ให้เช่าที่ดินระยะยาว จนถึงปี 2587) |
| | | | รวม | | 22,507 | |

3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสำนักงาน เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| ลำดับ | รายการสินทรัพย์ | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|---|---|---|---|
| 1. | ที่ดิน | 339 | ไม่มี |
| 2. | อาคาร | 8 | ไม่มี |
| 3. | เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 57 | ไม่มี |
| 4. | ยานพาหนะ | 3 | ไม่มี |
| 5. | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 68 | ไม่มี |
| | รวม | 475 | |

4. สัญญาที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน

(1) โครงการอาคารสำนักงาน “จี ทาวเวอร์”: สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา : บริษัท พระราม 9 แสควร์ จำกัด (“พระราม 9”) กับ บริษัท ซุปเปอร์แอสเซทส์ จำกัด (“ซุปเปอร์”) และ บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“ซีเคเอส”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดินกับซุปเปอร์แอสเซทส์และซีเคเอส เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 โดยเป็นสัญญาเช่าระยะปานกลางในช่วงเวลาก่อสร้าง 3 ปี และสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และผู้ให้เช่าให้คำมั่นต่อพระราม 9 ในการต่อสัญญาเช่าไปอีก 10 ปี ซึ่งจะทำให้สัญญาสิ้นสุดลงในปี 2593

(2) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างเหมางานโครงสร้าง (Sub-Structure works)

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท ซีฟโก้ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“ซีฟโก้”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง ซีฟโก้งานเหมางานโครงสร้าง มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 231.26 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

5. เครื่องหมายบริการ

| เครื่องหมายบริการ | ประเภท | รายการ | วันจดทะเบียน | หมดอายุ | ทะเบียนเลขที่ |
|---|---|---|---|---|---|
| | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง | 20 เมษายน 2548 | 19 เมษายน 2568 | บ28780 |
| | บริการ | บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 20 เมษายน 2548 | 19 เมษายน 2568 | บ28779 |
| | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 11 เมษายน 2551 | 10 เมษายน 2571 | บ41567 |
| | บริการ | บริการ การก่อสร้าง-อาคาร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 21 พฤษภาคม 2551 | 20 พฤษภาคม 2571 | บ41568 |
| GRAND CANAL | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 5 กันยายน 2551 | 4 กันยายน 2571 | บ44842 |
| | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 5 กันยายน 2551 | 4 กันยายน 2571 | บ44843 |
| แกรนด์ คาแนล | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 3 ธันวาคม 2551 | 2 ธันวาคม 2571 | บ44845 |
| | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 3 ธันวาคม 2551 | 2 ธันวาคม 2571 | บ44844 |
| BELLE | บริการ | บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 26 พฤศจิกายน 2552 | 25 พฤศจิกายน 2572 | บ49238 |
| | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 26 พฤศจิกายน 2552 | 25 พฤศจิกายน 2572 | บ49239 |
| The Shoppes GRAND RAMA 9 | บริการ | บริการให้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อขายสินค้า | 18 กันยายน 2556 | 17 กันยายน 2566 | บ64116 |
| | บริการ | จัดการสถานที่เพื่อการแสดงนิทรรศการ จัดจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม | 18 กันยายน 2556 | 17 กันยายน 2566 | บ64117 |
| NEW CBD GRAND RAMA 9 | บริการ | บริการ โรงแรม | 10 กรกฎาคม 2557 | 9 กรกฎาคม 2567 | บ72304 |
| NEW CBD GRAND RAMA 9 | บริการ | บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ | 4 กุมภาพันธ์ 2562 | 3 กุมภาพันธ์ 2572 | 191101899 |

**6. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

6.1 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยใช้บริษัทย่อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและความคล่องตัวในการเติบโตในแต่ละสายธุรกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในกิจการที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้ธุรกิจอื่น ๆ ที่อยู่ในกลุ่มบริษัทด้วยกันได้

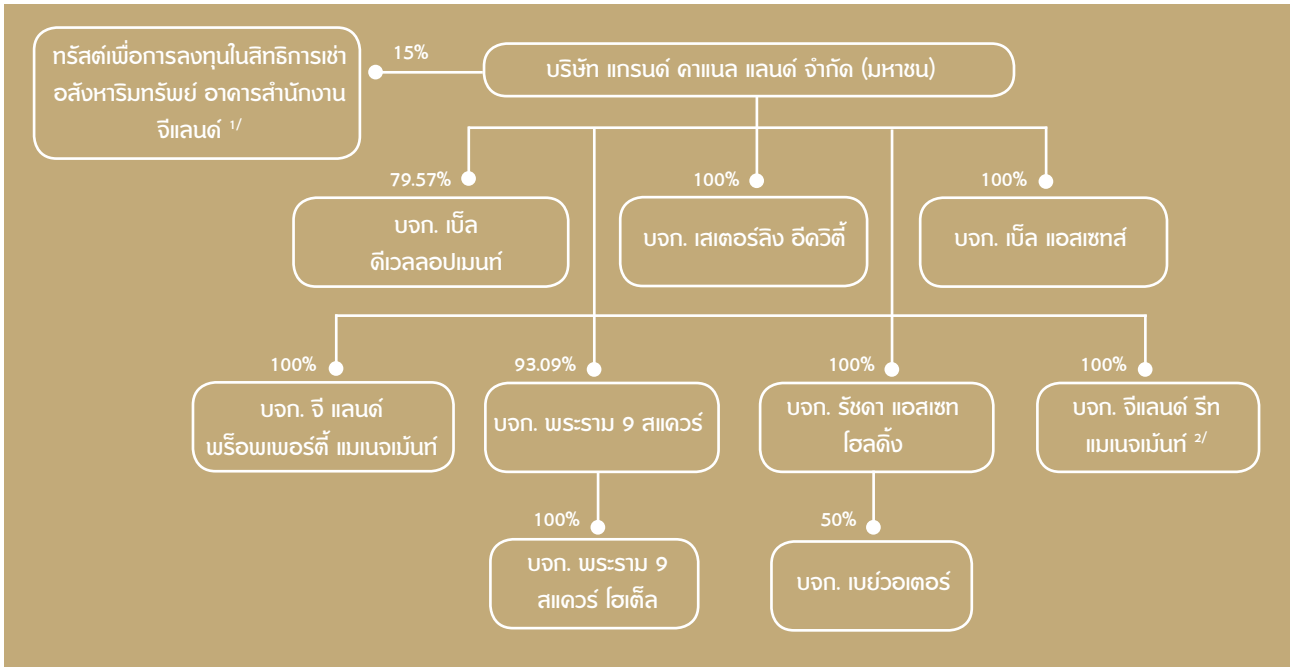
6.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะร่วมลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันสมควรหรือเหมาะสมที่จะร่วมลงทุนในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 25

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมไว้ในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยได้มีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้




หมายเหตุ: 1/ จดทะเบียนเลิกกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี)
2/ จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี)

**นิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

| ชื่อและที่ตั้งบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| **บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 79.57 |
| **บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 19,000,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 93.09 |
| **บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | โรงแรม (ยังไม่เริ่มดำเนินธุรกิจ) | หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 16.- บาท | 100<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด) |
| **บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 18,000,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 100 |
| **บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 1,100,000<br>หุ้นมูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 |
| **บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 13,000,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 100 |
| **บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด**<br>999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน<br>เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330<br>โทรศัพท์ 0 2667 5555 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 50<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด) |
| **บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด**<br>161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) | หุ้นสามัญจำนวน 600,000 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 |

| ชื่อและที่ตั้งบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| **บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**<br>161 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ 0 2168 1042 โทรสาร 0 2168 1046 | ผู้จัดการกองทรัสต์ | หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 (จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี ) |
| **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์**<br>18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501 | ทรัสต์ | หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 0.0012 บาท | 15 (จดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี) |

**ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่**

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการกับเซ็นทรัลพัฒนา (ผู้ถือหุ้นใหญ่ในซีพีเอ็น พัทยา และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทางอ้อม) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากซีพีเอ็น พัทยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดต้นทุนเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนอื่นและใช้สำหรับพัฒนาโครงการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในแง่ของการแข่งขันทางธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่มีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน

**ผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| ผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 6,499,829,661 | 100.00 |
| ผู้ถือหุ้นในประเทศ | | |
| - นิติบุคคล | 6,339,589,106 | 97.54 |
| - บุคคลธรรมดา | 160,107,721 | 2.46 |
| รวม | 6,499,696,827 | 100.00 |
| ผู้ถือหุ้นต่างประเทศ | | |
| - นิติบุคคล | 25,002 | 0.00 |
| - บุคคลธรรมดา | 107,832 | 0.00 |
| รวม | 132,834 | 0.00 |

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| รายชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละ |
|---|---|---|
| 1. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด | 4,389,418,545 | 67.53 |
| 2. กลุ่มบีบีทีวี | 1,943,728,462 | 29.90 |
| 2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด | 1,191,604,274 | 18.33 |
| 2.2 บริษัท ทุนมหาลาภ จำกัด | 306,299,005 | 4.71 |
| 2.3 บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด | 281,501,347 | 4.33 |
| 2.4 บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมเนจเมนท์ จำกัด | 153,837,243 | 2.37 |
| 2.5 บริษัท บีบีทีวี แซทเทลวิชั่น จำกัด | 10,486,593 | 0.16 |
| 3. นางขันทอง อุดมมหันติสุข | 16,068,457 | 0.25 |
| 4. นายศมณ สุวรรณรัตน์ | 8,799,000 | 0.14 |
| 5. นายพหล เปาอินทร์ | 6,617,700 | 0.10 |
| 6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 5,485,761 | 0.08 |
| 7. นายปรีชา ถนอมศักดิ์ศรี | 4,000,000 | 0.06 |
| 8. นายนุรักษ์ มหัทธนะอานนท์ | 4,000,000 | 0.06 |
| 9. นางสาวรจนา ธีราวิทยางกูร | 3,089,152 | 0.05 |
| 10. นายไพศาล บุญทวีพัฒน์ | 2,636,000 | 0.04 |
| รวม | 6,383,843,077 | 98.22 |

(ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกที่เป็นปัจจุบันได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี)

**กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ**

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 67.53 เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 9 ท่าน

**ข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว**

บริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีบุคคลต่างด้าวถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ น้อยกว่าร้อยละ 0.01 ของทุนชำระแล้ว

รายละเอียดการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกรรมการและผู้บริหาร ในปี 2565

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | | | การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม / (ลด) ในปี 2565 | | | จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ทางตรง | ทางอ้อม | รวม | ทางตรง | ทางอ้อม | รวม | | |
| นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | ประธานกรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | รองประธานกรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายจรัล มงคลจันทร์ | กรรมการอิสระ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นางจิตรมณี สุวรรณพูล | กรรมการอิสระ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายวิทยา ชวนะนันท์ | กรรมการอิสระ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายปรีชา เอกคุณากูล | กรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | | | การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม / (ลด) ในปี 2565 | | | จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ทางตรง | ทางอ้อม | รวม | ทางตรง | ทางอ้อม | รวม | | |
| นายปัณฑิต มงคลกุล | กรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | กรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | กรรมการ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| เรืออากาศเอกกรี เดชชัย | รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายภณพินิต อุปถัมภ์ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน | 100 | - | 100 | - | - | - | 100 | 0.00 |
| นายโชติพัฒน์ ศิริจรรยากุล | Head of Office Operation and Facility Management | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| นายณกุล ทิณพงษ์ | Head of Office and Retail Commercialization | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นที่แสดงรวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ถ้ามี) ของกรรมการและผู้บริหาร

## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน จำนวน 6,535,484,202 บาท โดยเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว จำนวน 6,499,829,661 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้)

- หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ

| ชื่อหุ้นกู้ | ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ | จำนวน (ล้านบาท) | อายุ (ปี) | วันออกหุ้นกู้ | วันครบกำหนด | อัตราดอกเบี้ย | การชำระคืนเงินต้น | รอบการจ่ายดอกเบี้ย | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 2565 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GLAND224A | มี | 1,150 | 4 | 26-เม.ย.-61 | 26-เม.ย.-65 | 5.00% | เมื่อครบกำหนด | ทุก ๆ 3 เดือน | - |

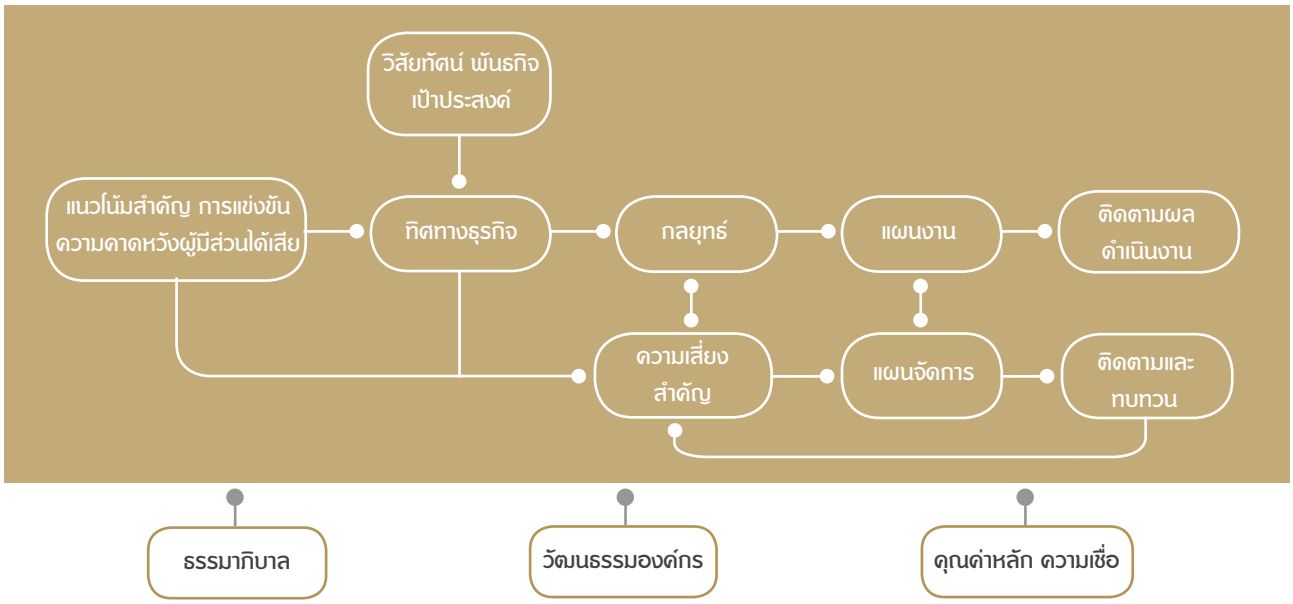
## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณายกเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคต

# 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

## 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง เพื่อเพิ่มโอกาสในการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียสำคัญ โดยนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์เข้ากับบริบทขององค์กร จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมกิจกรรมสำคัญทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร บริษัทฯ กำหนดความเสี่ยงสำคัญ โดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก สอดคล้องทิศทางธุรกิจและกลยุทธ์ขององค์กร พิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อกำกับและควบคุมความเสี่ยงต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งติดตามและทบทวนความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยมีแผนภาพความสัมพันธ์ในการบริหารความเสี่ยงดังต่อไปนี้




## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ทบทวนความเสี่ยงสำคัญของปีที่ผ่านมาร่วมกับความท้าทายและโอกาสที่จะเกิดขึ้น ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวและการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่ ทำให้บริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในแง่การประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความยั่งยืนของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

**(1) ความเสี่ยงในการรักษาความสามารถในการแข่งขัน**

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยอยู่ในช่วงฟื้นตัวจากวิกฤต COVID-19 จากความรุนแรงของการระบาดที่ลดลง และการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของภาครัฐ ส่งผลให้ประชาชนสามารถกลับมาใช้ชีวิตได้มากขึ้น ห้างร้านต่าง ๆ สามารถเปิดกิจการได้ รวมถึงพนักงานออฟฟิศสามารถกลับเข้าทำงานในอาคารสำนักงานได้ตามปกติ อย่างไรก็ตามประเทศไทยก็ประสบปัญหาเงินเฟ้อและค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย หนี้ครัวเรือน และหนี้เสีย (NPL) ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคส่วนใหญ่ และความต้องการขยายกิจการ และการลงทุนของภาคธุรกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบกับภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับรุนแรง โดยเฉพาะธุรกิจอาคาร

สำนักงานให้เช่าและธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งยังคงมีอุปทานส่วนเกินจากจำนวนหน่วยคงค้างในตลาดและการพัฒนาโครงการใหม่ นอกจากนี้รูปแบบการทำงานแบบไฮบริดที่ให้พนักงานมีความยืดหยุ่นในการทำงานในออฟฟิศสลับกับการทำงานจากที่ไหนก็ได้ ก็เป็นแนวโน้มที่ชัดเจนยิ่งขึ้น แม้การระบาดจะลดความรุนแรงลงแล้วก็ตาม

จากสภาพการแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำงาน และกำลังซื้อที่ชะลอตัว ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในการรักษาความสามารถในการแข่งขัน การปรับตัวรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผลดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายและต่ำกว่าตลาดหรือคู่แข่งขัน โดยสาเหตุและผลกระทบของความเสี่ยงแต่ละธุรกิจสำคัญ ได้แก่

- ธุรกิจอาคารสำนักงาน จากรูปแบบการทำงาน Hybrid workplace ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่ามีแนวโน้มลดลง
- ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก (ในอาคารสำนักงาน) จากจำนวนผู้ใช้อาคารที่ยังไม่กลับมาเต็มที่และกำลังซื้อที่ชะลอตัว จะส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่มียอดขายที่ลดลง ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้
- ธุรกิจโครงการที่พักอาศัย จากการแข่งขันสูงในด้านการขาย ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และความคืบหน้าการก่อสร้าง ส่งผลให้ผลดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

สืบเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของแต่ละธุรกิจสำคัญ ดังนี้

1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ได้มุ่งเน้นรักษาผู้เช่าเดิมและสรรหาผู้เช่ารายใหม่โดย
   - การสำรวจความต้องการของผู้เช่า เพื่อนำมาปรับรูปแบบพื้นที่เช่า มาตรฐานการให้บริการ และเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นและเหมาะสม
   - การพัฒนา Application เช่น GLAND Serve เพื่อให้ผู้เช่าเกิดความสะดวกและการสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น
   - การวางแผนนำพื้นที่เช่ารูปแบบใหม่ “at work” ที่ประกอบด้วย ห้องประชุมขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ และพื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่น ซึ่งเริ่มดำเนินการที่เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส มาประยุกต์ใช้ในอาคารสำนักงานของบริษัทฯ
   - การสร้างความสัมพันธ์และความผูกพันกับผู้เช่าผ่านมาตรการและช่องทางต่าง ๆ อย่างเหมาะสม รวมทั้งการสร้าง Strategic Partner กับบริษัทชั้นนำ เช่น Huawei เพื่อศึกษาและทำงานร่วมกันเกี่ยวกับ “Smart City” Concept
   - การพัฒนาช่องทาง Online โดยสร้าง website เพื่อช่วยการขายให้เข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า ทำนัดหมาย และจองพื้นที่
   - การสรรหาผู้เช่ารายใหม่จากอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต
2. ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก ได้มุ่งเน้นการช่วยเหลือและผลักดันผลดำเนินงานของผู้เช่า โดย
   - การเพิ่ม Traffic ของลูกค้า ทั้งกลุ่ม Office traffic และ Non-Office traffic เช่น การจัด Jodd Fairs, พื้นที่ Food Truck และ G-Garden ซึ่งเป็นตลาดนัดอินทรีย์ใจกลางเมืองในช่วงสุดสัปดาห์
   - การช่วยเหลือผู้เช่าที่ยังได้รับผลกระทบ ทั้งการช่วยประชาสัมพันธ์ผ่าน Social media และบูธส่งเสริมการขาย การให้ส่วนลด การปรับเงื่อนไขการเช่าในด้านระยะเวลาเช่าและขนาดพื้นที่เช่า
   - การปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกและการย้ายพื้นที่ Food court ของอาคาร Belle เพื่อให้เกิดการสร้างประโยชน์สูงสุด
   - การปรับ Merchandising Mix และการพัฒนา New Retail concepts ได้แก่ Beauty & Clinic, Health & Wellness, Nightlife และ Sports
   - การสร้าง Synergy ระหว่างธุรกิจของบริษัทฯ และระหว่างพื้นที่ค้าปลีกกับศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนา
   - การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโต
3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้มุ่งเน้นผลดำเนินงานของโครงการนิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการเดียวในปัจจุบัน โดย
   - การใช้ช่องทาง Online และ Social Media ในการตลาดและการขาย
   - การผนึกกำลังกับเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มเซ็นทรัลในการมอบสิทธิประโยชน์แก่ลูกค้าของโครงการ
   - การติดตามสถานการณ์การขายและต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์อย่างเหมาะสม
   - การติดตามและควบคุมการก่อสร้างอย่างใกล้ชิดและการสรรหาผู้รับเหมาใหม่เพิ่มเติม

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้เช่าและลูกค้าในการมาใช้บริการ รวมทั้งการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกิจให้สามารถแข่งขันได้ในภาวะเงินเฟ้อที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายผันแปรต่าง ๆ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) ให้เหมาะสมและรัดกุม รวมถึงการใช้เทคโนโลยี เช่น กล้อง CCTV เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น

**(2) ความเสี่ยงจากการขยายการเติบโต**

เพื่อสร้างการเติบโตของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2566-2570) ที่มีเป้าหมายการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อปีมากกว่าร้อยละ 10 บริษัทฯ มีแผนธุรกิจในการขยายการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ พร้อมการสร้างสมดุลของรายได้และผลประกอบการบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนธุรกิจ 5 ปีในการพัฒนาที่ดินของบริษัทฯ มากกว่า 130 ไร่ สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นเฟสเพิ่มเติมของโครงการนิรติ ดอนเมือง และโครงการบนถนนกำแพงเพชร และสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในโครงการปัจจุบันที่ถนนพระราม 9 และโครงการใหม่บนถนนพหลโยธิน

จากการเติบโตผ่านการพัฒนาโครงการใหม่หลายโครงการ ซึ่งอยู่ในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในโครงการใหม่ อาจไม่ประสบผลสำเร็จในด้านผลดำเนินงานและความคาดหวังของลูกค้า ทั้งจากการแข่งขันที่รุนแรงและการเตรียมการเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการใหม่จะประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย ได้แก่

- ศึกษาและวิจัยอย่างรอบครอบก่อนเริ่มพัฒนาโครงการ โดยผ่านการกลั่นกรองและพิจารณาโดยผู้บริหาร กรรมการบริษัท และที่ปรึกษาที่มีความรู้ความสามารถ
- เตรียมการให้เกิดความพร้อมก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งการหาพันธมิตรที่เชี่ยวชาญในธุรกิจที่บริษัทฯ กำลังพัฒนา เช่น การร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนาในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมบนถนนพหลโยธินที่เซ็นทรัลพัฒนามีความเชี่ยวชาญในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดี
- ติดตามและประเมินผลดำเนินงานโครงการใหม่อย่างสม่ำเสมอและรอบด้าน ทั้งจากหน่วยงานส่วนกลางและทีมพัฒนาโครงการ

**(3) ความเสี่ยงการถูกโจมตีทางไซเบอร์ (*Emerging risk)**

เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รุนแรง เป็นแรงขับสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพิ่มขึ้นในการทำธุรกิจ ทั้งการกำหนดเป้าหมาย การปฏิบัติงาน การให้บริการแก่ลูกค้า รวมทั้ง การรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์ เพื่อช่วยในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การโจมตีทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่และการขโมยข้อมูลสำคัญที่จัดเก็บไว้ของบริษัทฯ

การที่บริษัทฯ พึ่งพาเทคโนโลยีมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยทางสารสนเทศและข้อมูล มีโอกาสโดนโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นได้ ประกอบกับในปี 2565 กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบ ซึ่งเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอีกด้วย ซึ่งหากบริษัทฯ โดนโจมตี อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง หรือกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากจัดการเหตุอย่างไม่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการจัดการความปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001:2013 และ NIST SP800-53 เป็นกรอบในการดำเนินการ ซึ่งครอบคลุมการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ ทั้งระบบ Hardware, Software และ Network ของบริษัทฯ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

| ฟังก์ชันหลัก | แนวทางจัดการ | ตัวอย่างมาตรการ |
|---|---|---|
| Identify<br>(ระบุและเข้าใจถึงบริบท) | • Risk assessment<br>• 3rd party audit and Cybersecurity resilience survey | • การประเมินความเสี่ยงเพื่อหาจุดอ่อนและวางแผนปรับปรุง<br>• การจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญทำ Penetration test<br>• การทำ Vulnerability Scanning เพื่อตรวจเช็คช่องโหว่และป้องกัน |
| Protect<br>(ปกป้องระบบ) | • Policy and procedure<br>• Access control<br>• Protective technology<br>• System / Software update<br>• Computer modernization | • การจัดทำนโยบายและคู่มือปฏิบัติด้านความปลอดภัยสารสนเทศ<br>• การเปลี่ยนนโยบายการตั้ง password ให้มีความปลอดภัยมากขึ้น<br>• การนำระบบ VPN, MFA และ PAM มาใช้ในการเข้าสู่ระบบ<br>• การปรับปรุง System shields เช่น Anti-virus และ Firewall<br>• การนำ Advance email protection มาใช้กับบัญชี email ที่สำคัญ<br>• การใช้มาตรฐาน OWASP ในการพัฒนาโปรแกรม<br>• การปรับปรุง System / Software patch ให้เป็นเวอร์ชันล่าสุด<br>• การทำ Network redundancy<br>• การปรับ/เปลี่ยน Desktop และ Notebook ให้ทันสมัย |
| Detect<br>(ตรวจจับสถานการณ์ผิดปกติ) | • Detection process<br>• Security monitoring | • การติดตั้ง EDR เพื่อตรวจจับความผิดปกติของ Endpoints<br>• การใช้ SIEM เพื่อตรวจจับความผิดปกติของระบบ<br>• การใช้ Log management กับ system และ network ทั้งหมด |
| Response<br>(รับมือสถานการณ์ผิดปกติ) | • Response planning<br>• Incident management | • การจัดทำแผนตอบสนอง IT Incidents<br>• การจัดทำคู่มือปฏิบัติเกี่ยวกับ Incident management |
| Recover<br>(ฟื้นฟูระบบกลับคืน) | • Recovery plan<br>• DRP | • การจัดทำแผนกู้คืน System, Network, Endpoint ให้ใช้งานได้<br>• การปรับปรุงคู่มือปฏิบัติเกี่ยวกับ Disaster Recovery Plan |

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยวางนโยบายและแนวปฏิบัติให้สอดคล้องพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 โดยบริษัทฯ ได้มีการจัดทำและเผยแพร่นโยบายความเป็นส่วนตัว (Privacy policy) ในwebsite ของบริษัทฯ (www.grandcanalland.com/policy.php) และสื่อสารให้เจ้าของข้อมูลทราบในทุกช่องทางที่มีการรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล มีการขออนุญาตรวบรวม จัดเก็บ ใช้ และส่งต่อข้อมูลตามความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดแนวปฏิบัติรองรับการใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลและมาตรการจัดการเมื่อเกิดอุบัติการณ์ที่เกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสมและรัดกุม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากรทั่วทั้งองค์กรผ่านการออกสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภัยคุกคามและผลกระทบอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนาการรับมือเมื่อเกิดเหตุผ่านการปรับปรุงและซ้อมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan - BCP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบที่ใช้ในปัจจุบัน รวมทั้งบริษัทฯ ยังมีการจัดทำประกันภัยด้านไซเบอร์สำหรับการถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากเกิดเหตุ

บริษัทฯ กำหนดแผนงานลดความเสี่ยงดังกล่าวภายใต้การกำกับดูแลของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท โดยกำหนดให้เป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความเสี่ยงที่ต้องติดตามโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ ให้ความสำคัญติดตามการปฏิบัติ เช่น แผนงาน ผลการปฏิบัติ และการจัดสรรทรัพยากรเพื่อจัดการความเสี่ยงด้านภัยคุกคามทางไซเบอร์อย่างเหมาะสม รวมทั้ง วางแผนพัฒนาความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้แก่ผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทฯ ตามกรอบการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป

**(4) ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์**

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ ตั๋วแลกเงิน เป็นต้น ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยงดังนี้

**4.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต**

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงิน อาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้นหากผู้ออกตราสารทางการเงิน ประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตามในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงินด้วย และควรติดตามข้อมูล ข่าวสาร รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จาก Website สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

**4.2 ความเสี่ยงด้านราคา**

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพย์อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน หรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

**4.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

**(5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging risk)**

นอกจากการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ โดยผลจากการติดตามสถานการณ์และประเมินความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการปรับตัวรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและธุรกิจใหม่ในอนาคตและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ และแนวทางการจัดการความเสี่ยง ดังนี้

**5.1 ความเสี่ยงการปรับตัวรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและธุรกิจใหม่ในอนาคต**

ปัจจุบันเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและรุนแรง ซึ่งส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค รวมทั้งเปลี่ยนแปลงความต้องการ รูปแบบในการทำงาน การพักอาศัย และการใช้ชีวิตอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบกับบริษัทฯ มีการนำเทคโนโลยีและ Digital platform มาใช้ในการบริหารงานและการให้บริการแก่ลูกค้าเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเติบโต ทั้งผ่านการขยายธุรกิจเดิมที่ดำเนินการอยู่และหาโอกาสจากธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพ มีผลตอบแทนการลงทุนที่ดี

จากความจำเป็นในการเตรียมการเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการปรับตัวทั้งการปรับโครงสร้างองค์กรให้หยืดหยุ่นและการปรับตัวของบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม ซึ่งหากบริษัทฯ ดำเนินการได้ไม่เหมาะสมหรือไม่ทันกาล อาจส่งผลกระทบต่อการประสบผลสำเร็จของผลดำเนินงานและกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้

บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับตัวรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ได้แก่

- การปรับโครงสร้างองค์กรให้แบนราบและยืดหยุ่นคล่องตัว
- การพัฒนาความรู้และทักษะแก่บุคลากร ทั้งความรู้ในงานที่รับผิดชอบและความรู้รองรับเทคโนโลยีใหม่
- การเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนบุคลากรเกษียณและการขาดแคลนบุคลากรที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
- การหมุนเวียนบุคลากร (Job Rotation) ให้รับผิดชอบในหน้าที่งานอื่น เพื่อเพิ่มประสบการณ์และความยืดหยุ่น
- การพัฒนาความผูกพันของบุคลากร พร้อมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมและรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น

## 5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในปัจจุบัน ส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน การดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และการให้บริการลูกค้า รวมทั้งจากการที่หลายภาคส่วนให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน ทำให้เกิดการปรับตัวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ส่งผลให้เกิดการเร่งพัฒนาเทคโนโลยีที่สะอาด มีประสิทธิภาพสูงขึ้น การมีกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อลดผลกระทบและความคาดหวังของตลาดและผู้มีส่วนได้เสีย ในการที่องค์กรต้องมีความตระหนักและมีส่วนร่วมในการจัดการปัญหานี้อย่างจริงจัง

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ถือเป็นความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG risk) ที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งพิจารณาความเสี่ยง 2 ประเภทที่สำคัญได้แก่ 1. ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risks) และ 2. ความเสี่ยงในช่วงเปลี่ยนผ่าน (Transition risks)

สำหรับความเสี่ยงทางกายภาพ ซึ่งเป็นความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศทั้งที่เกิดขึ้นแบบฉับพลันและที่สะสมมาเป็นเวลานาน ซึ่งส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น แผ่นดินไหว พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ภาวะน้ำแล้ง และฝุ่น PM2.5 เป็นต้น บริษัทฯ มีการติดตามภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่มีความเสี่ยงสูง การกำหนดมาตรการลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น เช่น การปรับปรุงสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่ การเตรียมความพร้อมและจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งมีการจัดทำและฝึกซ้อมแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับความเสี่ยงในช่วงเปลี่ยนผ่าน ซึ่งเป็นความเสี่ยงจากการปรับตัวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ได้แก่ความเสี่ยงด้านกฎหมายและนโยบายของรัฐหรือประชาชาติเกี่ยวกับการกำกับดูแลภาวะโลกร้อน ซึ่งอาจประกาศใช้อย่างกระทันหันโดยภาคธุรกิจปรับตัวไม่ทัน ความเสี่ยงทางเทคโนโลยีที่มาทดแทนระบบเดิม ทำให้เกิดต้นทุนหรือการลงทุนที่เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงด้านตลาดและความเสี่ยงด้านชื่อเสียง จากการที่ลูกค้าและสังคมให้ความสำคัญกับการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงประเด็นสำคัญดังกล่าวและกำหนดกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินการ ทั้งการใช้พลังงานทดแทน โดยวางแผนใช้พลังงานแสงอาทิตย์ติดตั้งบนอาคารของบริษัทฯ เพื่อช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและช่วยลดความร้อนเข้าสู่อาคาร พร้อมทั้งทำการปรับปรุงเครื่องจักร เช่น ระบบปรับอากาศ โดยปรับเพิ่มประสิทธิภาพของระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ให้เป็นระบบที่มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธภาพ ลดการใช้พลังงานในทุกส่วนงาน พร้อมกับการนำมาตรฐาน Green Building มาประยุกต์ใช้กับอาคารต่าง ๆ โดยในปีที่ผ่านมา อาคาร G Tower เป็นอาคารที่ถูกออกแบบเพื่อการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาตรฐาน LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design) ในระดับ Gold

# 3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

## 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยึดหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ มุ่งเน้นความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามมุมมองด้านความยั่งยืนใน 3 มิติ คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงสิทธิมนุษยชน โดยนำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ เป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ เพื่อผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป้าหมาย 6 ข้อหลัก ได้แก่

| เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน | | เป้าหมายและผลลัพธ์ของบริษัทฯ | |
|---|---|---|---|
| เป้าหมายหลัก | เป้าหมายย่อย | เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว | ผลการดำเนินงานปี 2565 |
| <br>เป้าหมายที่ 7: สร้างหลักประกันให้ทุกคนสามารถเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ที่ยั่งยืนในราคาที่ย่อมเยา | เป้าหมายย่อย 7.2 เพิ่มสัดส่วนของพลังงานหมุนเวียนในสัดส่วนพลังงานของโลก (Global energy mix) ภายในปี พ.ศ. 2573 | มีการนำเทคโนโลยีด้านพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) เข้ามาใช้ภายในบริษัทฯ ภายในปี พ.ศ. 2568 | บริษัทฯ กำลังติดตั้ง Solar Rooftop ที่อาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 (“จี ทาวเวอร์”) และอาคารยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์”) ขนาด 350,000 - 420,000 หน่วย/ปี ซึ่งจะสามารถลดการสร้างก๊าซเรือนกระจกได้ 174,965 - 209,958 $CO_2e$/ปี โดยจะสามารถดำเนินการได้อย่างเต็มรูปแบบภายในปี 2566 |
| <br>เป้าหมายที่ 11: ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิต้านทาน และยั่งยืน | 11.1 การยกระดับชุมชน<br>11.3 การวางแผนและบริหารจัดการเมืองและชุมชนอย่างมีส่วนร่วม บูรณาการ และยั่งยืน<br>11.6 การจัดการมลพิษทางอากาศและของเสีย<br>11.7 การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียวสำหรับคนกลุ่มต่าง ๆ ในเชิงนโยบาย เป้าหมายนี้สนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในทางบวกของพื้นที่เมือง กึ่งเมือง และชนบท | พัฒนาอาคารใหม่ตามมาตรฐานอาคารสีเขียวของ LEED หรือ มาตรฐานอาคาร Well ภายใต้แนวคิด 7 ประการ เกี่ยวกับสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้อาคาร ได้แก่ อากาศ น้ำ อาหารการกิน แสงสว่าง การออกกำลังกาย ความสะดวกสบาย และสภาพจิตใจ เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ที่ดีของสังคม และเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรของอาคาร ซึ่งเป็นการช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการใหม่ | นอกเหนือจากอาคารจี ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองอาคารเขียวมาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED: Leadership in Energy & Environmental Design โดยสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC) ระดับ GOLD ในหมวด Core & Shell Development (LEED CS) แล้ว บริษัทฯ กำลังวางแผนพัฒนาอาคารใหม่ โดยนำแนวทางการพัฒนาตามมาตรฐานสากลต่าง ๆ มาใช้ในการพิจารณาออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม |

| เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน | | เป้าหมายและผลลัพธ์ของบริษัทฯ | |
|---|---|---|---|
| เป้าหมายหลัก | เป้าหมายย่อย | เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว | ผลการดำเนินงานปี 2565 |
| <br>เป้าหมายที่ 12: สร้างหลักประกันให้มีรูปแบบการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืนโดยมีเป้าประสงค์ที่ครอบคลุมประเด็นการจัดการและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน | 12.5 ลดการเกิดของเสียโดยให้มีการป้องกัน การลดปริมาณ การใช้ซ้ำ และการนำกลับมาใช้ใหม่ รวมถึง เน้นให้มีการสนับสนุนรูปแบบการผลิตและบริโภคที่ยั่งยืนยิ่งขึ้นของผลิตภัณฑ์ท้องถิ่น | คัดแยกขยะอย่างเป็นระบบ เพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบลงร้อยละ 50 ภายในปี 2568<br>(เป้าหมายย่อยปี 2565 และ 2566 : ลดปริมาณขยะฝังกลบลงร้อยละ 10 และร้อยละ 22 ตามลำดับ) | 1. ลดปริมาณขยะฝังกลบได้ 105 ตัน คิดเป็นร้อยละ 12 จากการคัดแยกขยะรีไซเคิลเพื่อส่งต่อให้กับพันธมิตร เพื่อนำไปรีไซเคิลนำของเหลือทิ้งกลับมาใช้ใหม่<br>2. ฟื้นฟูแหล่งน้ำ “คลองยายสุ่น” ที่อยู่ใกล้โครงการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้คนเมือง และยังเป็นแหล่งน้ำสำหรับเกษตรกร รวมทั้งจัดตลาด Farmer’s Market เปิดพื้นที่ค้าขายให้เกษตรกรและผู้ประกอบการรายย่อยจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรทุกวันเสาร์ โดยมีร้านค้ามาร่วมจำหน่ายสินค้ากว่า 15 ร้าน หมุนเวียนกันในแต่ละครั้งที่เปิดตลาด สร้างรายได้รวมกันเฉลี่ย 342,500 บาท/ปี และงาน Organic ที่จัดร่วมกับกรมการค้าภายในกระทรวงพาณิชย์ที่ส่งเสริมกิจกรรมการค้าของกลุ่มเกษตรกร โดยมียอดขายกว่า 1,000,000 บาท |
| <br>เป้าหมายที่ 13: ดำเนินมาตรการเร่งด่วนเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและ | | ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าลงร้อยละ 30 ภายในปี 2568 (เทียบกับปีฐาน 2562)<br>เป้าหมายย่อยปี 2565 และ 2566 ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าลงร้อยละ 22 และ 25 ตามลำดับ<br>ตั้งเป้าหมาย Net Zero ภายในปี 2593 เพื่อสนับสนุนตามเป้าหมายของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา | ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าลงได้ร้อยละ 28 (เทียบกับปีฐาน 2562) ด้วยการติดตั้งระบบ Chiller Plant Management System (CPMS) ระบบควบคุมอัตโนมัติที่ช่วยบริหารจัดการระบบทำความเย็นให้สามารถทำงานได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ และจัดการการใช้พลังงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด |

| เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน | | เป้าหมายและผลลัพธ์ของบริษัทฯ | |
|---|---|---|---|
| เป้าหมายหลัก | เป้าหมายย่อย | เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว | ผลการดำเนินงานปี 2565 |
| <br>ผลกระทบที่เกิดขึ้น<br>เป้าหมายที่ 15: ปกป้อง ฟื้นฟู และสนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้อย่างยั่งยืน ต่อสู้กับการกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดินและฟื้นสภาพกลับมาใหม่ และหยุดการสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ | | ไม่มีการตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงการอนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพของระบบนิเวศ เพื่อไม่ให้เกิดการสูญพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตตลอดการดำเนินธุรกิจ | สานต่อโครงการ G-Garden สวนผักใจกลางเมือง (พระราม 9) โดยการมอบพื้นที่เพาะปลูกหมุนเวียนสร้างรายได้ยั่งยืนให้กับเกษตรกรบนที่ดินขนาด 3.9 ไร่ เพื่อเพิ่มความสวยงามให้กับระบบนิเวศในเมืองในช่วงระหว่างรอการพัฒนาอาคารใหม่ เพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่รกร้างว่างเปล่า |
| <br>เป้าหมายที่ 16: ส่งเสริมสังคมที่สงบสุขและครอบคลุมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ให้ทุกคนเข้าถึงความยุติธรรมและสร้างสถาบันที่มีประสิทธิผล รับผิดชอบ และครอบคลุมในทุกระดับ | 16.1 ยุติการข่มเหง หาประโยชน์ และความรุนแรงทุกรูปแบบที่มีต่อเด็ก<br>16.2 นิติธรรมและการเข้าถึงความยุติธรรมอย่างเท่าเทียม<br>16.3 ลดการลักลอบค้าอาวุธ ฟอกเงิน และต่อสู้กับองค์กรอาชญากรรม<br>16.4 ลดการทุจริตคอร์รัปชัน<br>16.5 พัฒนาสถาบันที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส<br>16.6 มีความรับผิดชอบและมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ<br>16.9 การเข้าถึงข้อมูลและการปกป้องเสรีภาพขั้นพื้นฐาน | 1. ไม่มีกรณีพิพาท/ถูกตัดสินความผิดหรือฟ้องร้องในประเด็นด้านจรรยาบรรณ สิ่งแวดล้อม สังคม และสิทธิมนุษยชน<br>2. อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น ‘ศูนย์’<br>3. อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น ‘ศูนย์’ (Lost-Time Injuries Frequency Rate: LTIFR)<br>4. รักษาคะแนนผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 85<br>5. มีคะแนนความพึงพอใจของผู้เช่าและลูกค้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ภายในปี 2573 | 1. ไม่มีกรณีพิพาท/ถูกตัดสินความผิดหรือฟ้องร้องในประเด็นด้านจรรยาบรรณ สิ่งแวดล้อม สังคม และสิทธิมนุษยชน<br>2. อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น ‘ศูนย์’<br>3. อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานและผู้รับเหมาเท่ากับ “ศูนย์”<br>4. ได้คะแนนผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนร้อยละ 92<br>5. ในปี 2565 มีการพูดคุยเชิงลึกกับผู้เช่าออฟฟิศและร้านค้าปลีก เพื่อพัฒนาด้านความพึงพอใจ โดยบริษัทฯ เตรียมจะประเมินความพึงพอใจของร้านค้าภายหลังสภาวะชะงักงันเนื่องจาก COVID-19 |

## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามลักษณะของการบริหารจัดการได้เป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และ 2) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

1. การพัฒนาโครงการใหม่ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

| เป้าประสงค์ขององค์กร | กลยุทธ์องค์กร |
|---|---|
| เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ด้วยการเติบโตอย่างยั่งยืน | ยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า ด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบโจทย์ผู้ใช้งานและสังคมอย่างครบวงจร |

1.1 การสรรหาที่ดิน

บริษัทฯ สำรวจพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา ความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ และคู่แข่ง การขยายความเจริญของชุมชนเมืองเพื่อลดความแออัดของประชากร ในขณะเดียวกันต้องอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ ไม่ตัดไม้ทำลายป่า รวมถึงคำนึงถึงคุณภาพของแหล่งน้ำเป็นปัจจัยสำคัญในการสรรหาที่ดิน เพื่อรักษาพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตให้คงอยู่ในระบบนิเวศร่วมกันอย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนามีทั้งจากการซื้อตรงและซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้ง ก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม รวมถึงสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

1.2 การออกแบบและพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ นำแนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาโครงการ ส่งเสริมการติดตั้งหลังคาโซลาร์เพื่อเพิ่มการใช้พลังงานทางเลือกและการบริหารจัดการพลังงานที่มีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยมลพิษและก๊าซเรือนกระจก รวมถึงให้ความสำคัญในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดียิ่งขึ้นให้กับลูกค้า รวมถึงการประเมินผลกระทบต่อสังคม (SIA) และสิ่งแวดล้อม (EIA) ตลอดจนการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย

1.3 การจัดจ้างผู้รับเหมา แบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่

1.3.1 กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาโดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

1.3.2 กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงานในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคาร หรือลักษณะวิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพ สามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา มีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ มีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

ทั้งนี้ ผู้รับเหมาจะต้องส่งมอบการบริการโดยมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงหลัก ESG เช่น การรับรองมาตรฐานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย การใช้แรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย การรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ฯลฯ เพื่อป้องกันผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1.4 การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ คำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าสูงสุด สนับสนุนการใช้วัสดุที่สามารถนำกลับมา Reuse หรือ Recycle ได้ รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน หรือมาตรฐานด้านคุณภาพและบริการ เพื่อช่วยสร้างความมั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับผลิตภัณฑ์ที่สามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญ คือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง พันธมิตรทางการค้าที่ยาวนาน ซึ่งมีส่วนในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และยังมีความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบวัสดุตกแต่งบางประเภท เช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น เพื่อสร้างโอกาสในการเลือกวัสดุได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าแต่ละราย จนสามารถตอบสนองความพึงพอใจสูงสุด

2. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์/การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

| เป้าประสงค์ขององค์กร | กลยุทธ์องค์กร |
|---|---|
| เป็นแบรนด์ในใจของลูกค้าและคู่ค้าธุรกิจอย่างต่อเนื่อง | ดูแลลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียดุจดั่งครอบครัว |

ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

2.1 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่จำเป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียดดังนี้

2.1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ • ที่ดินเปล่าในโครงการ • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า • ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

2.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

2.2 การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

2.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทฯ ใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

2.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯ ได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการโดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า มุ่งเน้นความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับให้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า

3. การทำการตลาด (Marketing Strategy) ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

| เป้าประสงค์ขององค์กร | กลยุทธ์องค์กร |
|---|---|
| "ศูนย์กลางแห่งการใช้ชีวิต" เพื่อเป็นพื้นที่แห่งจุดมุ่งหมายและบริการ | สร้างประสบการณ์ใหม่ที่น่าพึงพอใจ จนทุกคนต้องมาเยือน |

3.1 กิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Event / Marketing Promotion)

เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากอสังหาริมทรัพย์ โดยการเสริมความแข็งแกร่งทั้งมิติด้านร้านค้า การตลาด เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้า เพื่อให้เป็นพื้นที่แห่งจุดหมายอย่างแท้จริง โดยสร้างสรรค์กิจกรรมการตลาดเพื่อยกระดับประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า มุ่งเน้นการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการและผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า

รวมถึง การสร้างพื้นที่และการมีส่วนร่วมให้กับสังคม เพื่อสร้างการเข้าถึงและยกระดับสินค้าของชุมชนและผู้ประกอบกิจการรายย่อยเพิ่มมากขึ้น ตลอดจน การสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลอย่างรับผิดชอบไม่โฆษณาเกินจริงถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

3.2 การบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relation Management)

การจัดตั้งนิติบุคคล/หน่วยงานบริการลูกค้าส่วนกลางสำหรับการบริหารอาคาร ช่องทางการแจ้งซ่อมตลอดจนการสำรวจความพึงพอใจและรับฟังความคิดเห็นของผู้พักอาศัย/ผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร สำหรับนำมาพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึง การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด

4. การบริหารจัดการโครงการ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

| เป้าประสงค์ขององค์กร | กลยุทธ์องค์กร |
|---|---|
| สร้างระบบนิเวศที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างคุณค่าร่วมทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างสูงสุด | พัฒนาด้านปฏิบัติการที่เป็นเลิศ เพื่อผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอ |

การบริการและการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพมาตรฐานสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำองค์ความรู้ เทคโนโลยีใหม่ ๆ และความร่วมมือกับพันธมิตรมาช่วยพัฒนาประสิทธิภาพของโครงการให้ดียิ่งขึ้น อาทิ

- ระบบความปลอดภัย ความสะดวกสบาย ความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ล็อบบี้ ห้องน้ำ ลานจอดรถ ลิฟต์ เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- ระบบการจัดการด้านทรัพยากร เช่น น้ำ พลังงาน ขยะและของเสีย โดยมุ่งเน้นยกระดับการจัดการตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน เพื่อลดใช้พลังงาน และต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ
- ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเก็บรวบรวมฐานข้อมูลลูกค้า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล
- การดำเนินงานตามมาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืนและมาตรฐานการดำเนินงาน ได้แก่ แนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อบริหารจัดการการใช้พลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยมลพิษและก๊าซเรือนกระจก และเพิ่มพื้นที่สีเขียว ทำให้อาคารจี ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองอาคารเขียวมาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED: Leadership in Energy & Environmental Design โดยสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC) ระดับ GOLD ในหมวด Core & Shell Development (LEED CS)

ภาพการรับรองอาคารเขียวมาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED ของอาคารจี ทาวเวอร์

5. การจัดการองค์กรส่วนสนับสนุน (Corporate Support Service) ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

| เป้าประสงค์ขององค์กร | กลยุทธ์องค์กร |
|---|---|
| ปฏิรูปองค์กรด้วยดีเอ็นเอความยั่งยืน | ปลูกฝังแนวทางดำเนินงานด้วยแนวคิด “เหนือมาตรฐาน เกินกว่าความคาดหวัง” |

5.1 การกำกับดูแลกิจการ ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ ข้อบังคับ กฎ และระเบียบอื่น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการบริหารห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

5.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อประเมินความเสี่ยงขององค์กรและหาแนวทางป้องการ เพื่อให้ธุรกิจดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่อง (BCP)

5.3 การบริหารจัดการทางการเงิน โดยวางแผนการจัดระเบียบทางการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มีความคล่องตัวของกระแสเงินสดและงบการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม การบริหารเงินทุนหมุนเวียน การกระจายการลงทุน การบริหารผลกำไรอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการควบคุมกำกับกิจกรรมทางการเงินอย่างเหมาะสม

5.4 การจัดการด้านทรัพยากรบุคคล ได้แก่ สิทธิมนุษยชน การปฏิบัติด้านแรงงานตามกฎหมาย อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อดึงศักยภาพของคนออกมาใช้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ การจูงใจ และรักษาพนักงาน เป็นต้น

เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยด้วยการเติบโตอย่างยั่งยืน

"ศูนย์กลางแห่งการใช้ชีวิต" เพื่อเป็นพื้นที่แห่งจุดมุ่งหมายและบริการ

ปฏิรูปองค์กรด้วยดีเอ็นเอความยั่งยืน

เป็นแบนด์ในใจของลูกค้าและคู่ค้าธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

สร้างระบบนิเวศน์ที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างคุณค่าร่วมทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างสูงสุด

ขอบเขตของการรายงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนและธุรกิจภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

- โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 (เฉพาะพื้นที่ค้าปลีก)

บริษัทฯ จัดทำรายงานส่วนการพัฒนาความยั่งยืน โดยเปิดเผยรวมในรายงานประจำปี 2565 เพื่อแสดงผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งประยุกต์ตามกรอบการรายงานความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Sustainability Reporting Guidelines) โดยครอบคลุมผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทยเท่านั้น สอดคล้องกับหลักรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 โดยรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สอดคล้องตามประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ และขอบเขตของรายงานในส่วนผลการดำเนินงานด้านธุรกิจและด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมเฉพาะการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ("เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส") โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และโครงการจี ทาวเวอร์ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมกันภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 ("เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล") ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565 หัวข้อ "โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท"

**การให้ความเชื่อมั่นต่อรายงาน**

รายงานฉบับนี้ได้รับการตรวจรับรองรายงานและตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ โดยหน่วยงานภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรับรองและให้ความเชื่อมั่นอย่างอิสระต่อผลปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความน่าเชื่อถือโปร่งใส และสอดคล้องตามแนวทางการรายงานของ GRI-Standards ดังรายละเอียดการรับรองความเชื่อมั่นในหน้า 150-151 สามารถอ้างอิงข้อมูล GRI Content Index ที่ www.grandcanalland.com/ir_sustain_performance.php

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียออกเป็น 8 กลุ่มหลัก ได้แก่ คู่ค้า/ผู้รับเหมา ผู้เช่า ชุมชน พนักงาน ผู้ถือหุ้น/นักลงทุน/เจ้าหนี้ หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ ลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ โดยมีนโยบาย และแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียด้วยการส่งเสริมให้มีการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเป็นธรรมและให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืนตามรายละเอียดใน "หมวดที่ 3: การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย"

ทั้งนี้ บริษัทฯ สร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มผ่านการรับฟังความคิดเห็น มุมมองความคาดหวัง และประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างสมดุล เพื่อลดผลกระทบเชิงลบและสร้างผลกระทบเชิงบวกให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน ดังนี้

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วม | ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ | การตอบสนอง |
|---|---|---|---|
| คู่ค้า / ผู้รับเหมา | • การประชุมหารือร่วมกัน<br>• การตรวจสอบและประเมินคุณภาพหลังส่งมอบสินค้า/งาน<br>• การประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้า<br>• การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน 'Whistleblowing System' บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ: www.grandcanalland.com/ir__suggestion.php | • คุณภาพของสินค้าและบริการ<br>• การจัดซื้อจัดจ้าง/การแข่งขันราคาที่เป็นธรรม<br>• การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง<br>• วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม<br>• เทคโนโลยี/นวัตกรรม<br>• การปฏิบัติด้านแรงงาน<br>• อาชีวอนามัยและความปลอดภัย<br>• การจัดการของเสียหลังก่อสร้าง | • กำหนดนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน ไม่เลือกปฏิบัติ<br>• กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมการปฏิบัติ<br>• นโยบายการควบคุมและตรวจสอบภายใน<br>• การศึกษาและพัฒนากระบวนการสรรหาการจัดซื้อจัดจ้าง (Procure to Pay: P2P) มาประยุกต์ใช้ เพื่อช่วยลดปริมาณงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน |
| ผู้เช่า | • บุคลากรของบริษัทฯ และช่องทางต่าง ๆ ของบริษัทฯ เช่น อีเมล/โทรศัพท์/เว็บไซต์<br>• แบบสอบถามความคิดเห็นและการประเมินความพึงพอใจ<br>• การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน 'Whistleblowing System' บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ: www.grandcanalland.com/ir__suggestion.php | • คุณภาพของสินค้าและบริการ<br>• ผลการดำเนินงานเชิงเศรษฐกิจ<br>• ระบบความปลอดภัย<br>• นวัตกรรมและเทคโนโลยี<br>• การรายงานข้อมูลด้านการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก<br>• การเข้าถึงพลังงานทางเลือก<br>• สิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียม<br>• การรักษาพนักงาน | • การจัดกิจกรรมทางการตลาด หรือ กิจกรรมสัมมนา<br>• การพัฒนา Application เพื่อเพิ่มความสะดวกและการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ<br>• การสื่อสารผ่านช่องทางต่าง ๆ<br>• การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและข้อมูลสารสนเทศให้เกิดการทำงานอย่างเป็นระบบ เช่น แพลตฟอร์มด้านพลังงานและขยะ |
| ชุมชน | • การประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกิจกรรมของบริษัทฯ ผ่านทางสื่อ Offline เช่น ป้ายประกาศ<br>• สื่อ Online ผ่าน Facebook Official 'The Grand Rama 9'<br>• โทรศัพท์/เว็บไซต์ของบริษัทฯ<br>• แบบสอบถามความคิดเห็นด้าน Sustainability Program และการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนและผู้คนในท้องที่<br>• โซเชียลมีเดีย | • การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี<br>• ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย<br>• การมีส่วนร่วมกับชุมชน<br>• การกำกับดูแลกิจการที่ดี<br>• การเคารพสิทธิมนุษยชน<br>• การสื่อสารอย่างทั่วถึง<br>• การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว<br>• การเข้าถึงบริการรถสาธารณะ | • จัดกิจกรรมจิตอาสา เพื่อทำประโยชน์แก่สาธารณะอย่างต่อเนื่อง<br>• ให้ความร่วมมือกับภาครัฐและภาคเอกชนสนับสนุนโครงการเพื่อสังคม<br>• จัดกิจกรรมเพื่อสร้างโอกาสการมีส่วนร่วมให้กับชุมชน<br>• พัฒนาโครงการ G-Garden เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน พร้อมสร้างพื้นที่ทางการค้าให้กับผู้ประกอบการรายย่อยและเกษตรกร |

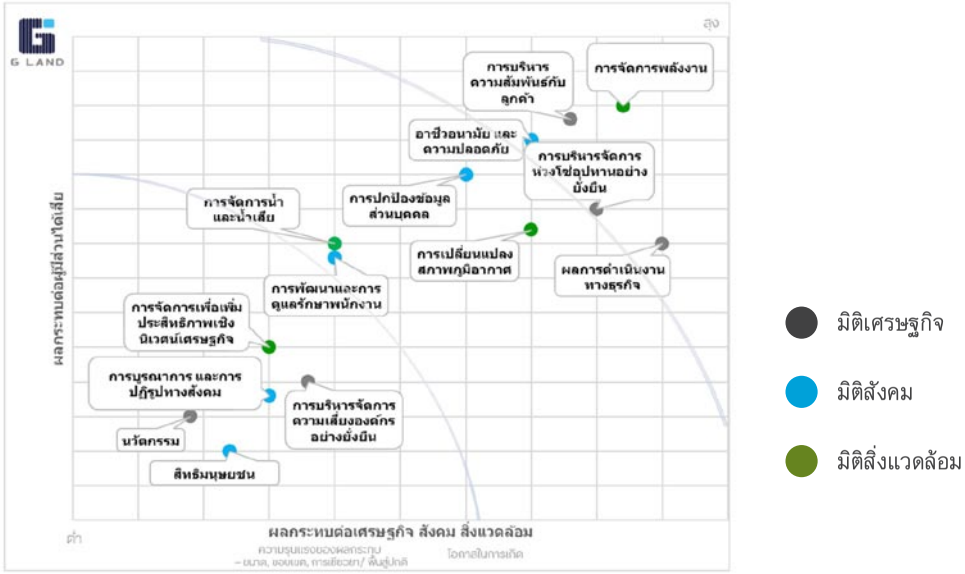
| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วม | ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ | การตอบสนอง |
|---|---|---|---|
| | | | • กำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชนและส่งเสริมการปฏิบัติ<br>• ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี |
| พนักงาน | • การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันองค์กรของพนักงาน (People Voice)<br>• จัดกิจกรรมผู้บริหารพบพนักงานประจำทุกปี (Communication Day)<br>• กิจกรรม CGSD's Day<br>• การจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ<br>• การจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัยฯ (คปอ.)<br>• การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน 'Whistleblowing System' บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ : www.grandcanalland.com/ir__suggestion.php | • ผลตอบแทนที่เป็นธรรม<br>• สวัสดิการที่เหมาะสม<br>• ความมั่นคงในการทำงาน<br>• การพัฒนาความรู้และเสริมสร้างทักษะการทำงาน<br>• อาชีวอนามัยและความปลอดภัย<br>• สิทธิมนุษยชน | • กำหนดและปฏิบัติตามนโยบายในการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม<br>• มีการประเมินผลงานและกำหนดค่าตอบแทน ตลอดจนการปรับตำแหน่งตามเกณฑ์ของบริษัทฯ ทุกปี<br>• มีการจัดสวัสดิการพิเศษให้กับพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันชีวิต<br>• สร้างหลักสูตรอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้กับพนักงาน<br>• การดูแลและสร้างความผูกพันกับบุคลากร |
| ลูกค้า | • การสื่อสารกับลูกค้าทางตรง<br>• การจัดทำแบบสอบถาม<br>• Email/โทรศัพท์/Website/ ช่องทางการร้องเรียนของบริษัทฯ<br>• การจัดอีเวนต์หรือสัมมนา<br>• ข่าวสารประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน<br>• แบบสำรวจความพึงพอใจจากการจัดกิจกรรม | • การบริการหลังการขาย<br>• การส่งเสริมการขาย<br>• คุณภาพของสินค้าและบริการ<br>• การบริการที่สะดวกและรวดเร็ว<br>• การเก็บรักษาความลับของลูกค้า<br>• การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง | • มีกระบวนการตอบสนองที่เป็นระบบ เพิ่มความสะดวกสบายผ่าน Application<br>• จัดทำ Promotion ส่งเสริมการขายร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจและร้านค้าภายในอาคาร<br>• มีจรรยาบรรณในการเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า<br>• มีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ |
| พันธมิตรทางธุรกิจ | • การประชุมหารือร่วมกัน<br>• ข่าวสารต่าง ๆ<br>• งานเสวนา/Forum/งาน Expo | • เทคโนโลยี/นวัตกรรม<br>• การแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ<br>• การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส<br>• ความเข้มแข็งและยั่งยืนทางธุรกิจ | • มีจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ<br>• ร่วมมือต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน<br>• ร่วมมือพัฒนาธุรกิจให้ยั่งยืน |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วม | ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ | การตอบสนอง |
|---|---|---|---|
| หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ | • โครงการสำรวจเพื่อติดตามผลการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR)<br>• การประชุมหารือร่วมกัน<br>• การเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ<br>• หลักสูตรอบรมสัมมนาด้าน ESG ของหน่วยงานต่าง ๆ | • การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง<br>• การสนับสนุนและให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ<br>• การมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม<br>• การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย | • ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง<br>• ให้การสนับสนุนและความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ<br>• พัฒนาแนวทางการดำเนินกิจการ เพื่อลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม<br>• อยู่ระหว่างการเจรจาและแก้ไขการกระจายการถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ |
| ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และเจ้าหนี้ | • การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี<br>• กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนรายไตรมาส (Opportunity Day)<br>• อีเมล/โทรศัพท์/เว็บไซต์บริษัทฯ<br>• การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน ‘Whistleblowing System’ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ: www.grandcanalland.com/ir__suggestion.php | • ผลการดำเนินงานที่ยั่งยืนด้าน ESG<br>• ผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน<br>• การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส<br>• มีระบบการบริหารความเสี่ยง | • มีการตั้งเป้าหมายและพัฒนาการดำเนินงานที่ครอบคลุมด้าน ESG<br>• การจ่ายเงินปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ<br>• การกระจายความเสี่ยงการลงทุน<br>• มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้<br>• บริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน |

## กระบวนการประเมินประเด็นด้านความยั่งยืน

1. ระบุประเด็นสำคัญ
   - พิจารณาประเด็นสำคัญของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Matenal Topics Universe) จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะกลุ่มหน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ ตลอดจนมาตรฐานสากลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เช่น GRI Standard, SET ESG Checklist เป็นต้น
2. ทวนสอบประเด็น
   - พิจารณาจากผลกระทบเชิงลบและเชิงบวกจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ผ่านการสอบถามความคิดเห็น มุมมองความคาดหวัง และรวบรวมข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นจริง จากช่องทางการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สู่การกำหนดประเด็นสำคัญทางธุรกิจ (Materiality Topics)
3. จัดลำดับความสำคัญ
   - วิเคราะห์ประเด็นสำคัญของธุรกิจในมุมมองผลกระทบของความรุนแรง ขอบเขต และโอกาสของการเกิดผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในระบบนิเวศ ตลอดจนความสามารถในการเยียวยาหรือฟื้นฟูให้กลับสู่ภาวะปกติ
4. รับรองประเด็น
   - นำเสนอประเด็นความยั่งยืนต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อพิจารณาเห็นชอบ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการกำหนดแผนกลยุทธ์องค์กร สู่การปฏิบัติเพื่อพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้ยั่งยืนอย่างเหมาะสมต่อไป

## ผลจากการจัดลำดับความสำคัญประเด็นด้านความยั่งยืน



| ประเด็นสำคัญ | กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง | ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ภายใน | | | ภายนอก | | | | |
| | | พนักงาน | ผู้เช่า | ผู้ถือหุ้น | คู่ค้า/ ผู้รับเหมา | ลูกค้า | ชุมชนและสังคม | พันธมิตรทางธุรกิจ | ภาครัฐและหน่วยงานที่ออกกฎระเบียบ |
| **ประเด็นสำคัญสูง** | | | | | | | | | |
| ✓ การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า | สุขภาพและความปลอดภัยของผู้บริโภค (GRI 103, GRI416-1, G4-FP5) | / | / | | | / | | | / |
| ✓ ผลการดำเนินงานทางธุรกิจ | - การต่อต้านการทุจริต<br>- ความสอดคล้องกับข้อบังคับ<br>(GRI 103, GRI 205-2) | / | / | / | / | / | / | / | / |
| ✓ การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน | - การปฏิบัติด้านการจัดซื้อจัดจ้าง<br>- การประเมินคู่ค้าด้านสิ่งแวดล้อม<br>- การประเมินคู่ค้าด้านสิทธิมนุษยชน<br>- การประเมินคู่ค้าด้านผลกระทบต่อสังคม<br>(GRI 103, GRI 414-1, GRI 308-1) | / | / | | / | / | | | |
| ✓ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย | - อาชีวอนามัยและความปลอดภัย<br>- การรักษาความปลอดภัยและความปลอดภัยในกระบวนการผลิต<br>(GRI 103, GRI 403-1-403-7, GRI 403-9) | / | | | / | | | | |

| ประเด็นสำคัญ | กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง | ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ภายใน | | | ภายนอก | | | | |
| | | พนักงาน | ผู้เช่า | ผู้ถือหุ้น | คู่ค้า/ ผู้รับเหมา | ลูกค้า | ชุมชนและสังคม | พันธมิตรทางธุรกิจ | ภาครัฐและหน่วยงานที่ออกกฎระเบียบ |
| ✓ การจัดการพลังงาน | การใช้พลังงาน (GRI 103, GRI 302-1, GRI 302-4, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4, GRI 305-5) | / | / | | / | / | | / | / |
| **ประเด็นสำคัญปานกลาง** | | | | | | | | | |
| ✓ การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล | | / | / | / | / | / | | | |
| ✓ การพัฒนาและการดูแลรักษาพนักงาน | | / | / | | / | / | / | | |
| ✓ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ | - การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (GRI 103, GRI 201-2) | / | / | / | / | / | / | / | / |
| ✓ การจัดการน้ำและน้ำเสีย | - การใช้และบริหารจัดการน้ำ<br>- น้ำทิ้งและของเสีย (GRI 103, GRI 303-1, GRI 303-2) | / | / | | / | / | / | | |

| ประเด็นสำคัญ | กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง | ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ภายใน | | | ภายนอก | | | | |
| | | พนักงาน | ผู้เช่า | ผู้ถือหุ้น | คู่ค้า/ ผู้รับเหมา | ลูกค้า | ชุมชนและสังคม | พันธมิตรทางธุรกิจ | ภาครัฐและหน่วยงานที่ออกกฎระเบียบ |
| **ประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้อง** | | | | | | | | | |
| ✓ การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรอย่างยั่งยืน | | / | / | / | | / | | | |
| ✓ นวัตกรรม | การบริหารจัดการนวัตกรรม (GRI 103, GRI 203-1, GRI 203-2) | | / | | / | / | | / | |
| ✓ การบูรณาการและการปฏิรูปทางสังคม | - การบริหารด้านชุมชนและสังคม<br>- ชุมชนท้องถิ่น<br>(GRI 103, GRI 201-1) | | / | | / | / | / | | |
| ✓ สิทธิมนุษยชน | - การจัดการด้านสิทธิมนุษยชน<br>- การจ้างงาน<br>- ความหลากหลายและโอกาสที่เท่าเทียม<br>(GRI 103, GRI 412-2) | / | / | / | / | / | / | / | / |
| ✓ การจัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศเศรษฐกิจ | การจัดการของเสียและของเหลือทิ้ง (GRI103, GRI 306-2) | / | / | | / | / | | | / |

## 3.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ

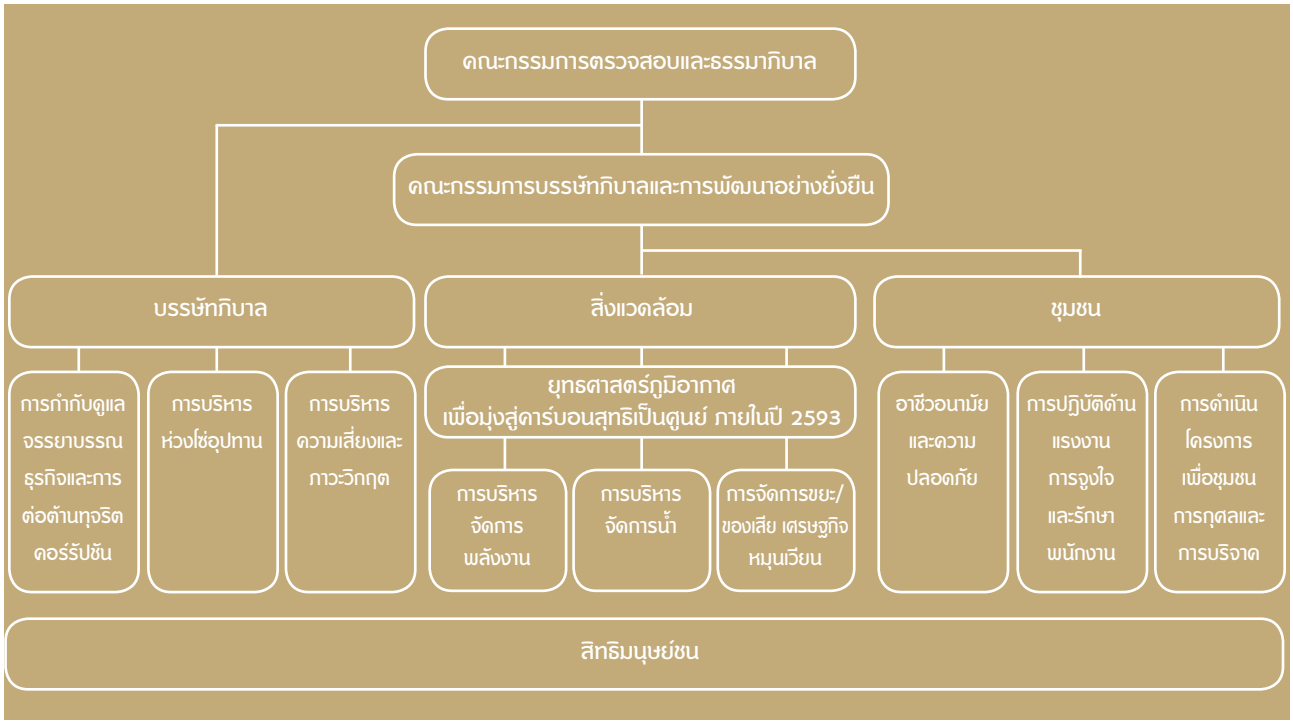
**1. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน**

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน เริ่มตั้งแต่การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าอุปโภคบริโภคสำหรับใช้ในอาคารที่ได้มาตรฐาน การจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาเชิงปฏิบัติการ เช่น แม่บ้าน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่างซ่อม ฯลฯ ที่มีความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) อย่างเหมาะสม รวมทั้งการคัดเลือกคู่ค้าเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ผู้เช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีกที่มีความหลากหลาย และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อป้องกันความสูญเสีย ปัญหาความขัดแย้ง และการเกิดผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงภาพลักษณ์ของอาคาร โดยมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเชื่อถือได้ พร้อมกับประกาศนโยบายการทำงานเพื่อให้พนักงานตระหนักและมีแนวทางปฏิบัติที่สอดคล้องกัน ซึ่งครอบคลุมนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php เพื่อร่วมกันสร้างห่วงโซ่อุปทานที่มีความมั่นคง มีประสิทธิภาพ และมีคุณค่าต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างยั่งยืน

โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (“CGSD Committee”) รายไตรมาส โดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประธานการประชุม พร้อมด้วยผู้บริหารระดับสูงเป็นกรรมการ รวมถึงผู้บริหารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อติดตามความคืบหน้าของตัวชี้วัดผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

**โครงสร้างการกำกับดูแลแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นชอบและอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (“CGSD Committee”) ดูแลและรับผิดชอบในการกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย กรอบ และแนวทางการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร รวมถึงกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเป็นองค์กรต้นแบบด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยสอดคล้องกับมาตรฐานสากลและสนับสนุนเป้าหมายของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติและบรรลุเป้าหมายหลักร่วมกัน ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังแผนภาพ



แนวทางในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน

1. บริษัทฯ มีการประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้าทุกรายก่อนขึ้นทะเบียนรายชื่อของคู่ค้า (Approved Vendor List) ซึ่งประกอบด้วยประเด็น ดังนี้
    1) การกำกับดูแลกิจการที่ดี/การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
    2) การปฏิบัติด้านแรงงานอย่างถูกกฎหมาย
    3) การดูแลด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
    4) การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

ทั้งนี้ หากคู่ค้าไม่ผ่านเกณฑ์การประเมิน บริษัทฯ จะมีการชี้แจงและเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไข เพื่อโอกาสในการเป็นคู่ค้าต่อไป

2. มีการสื่อสารนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ อาทิ นโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า นโยบายการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ นโยบายการแข่งขันทางการค้า นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น เพื่อสร้างความตระหนัก และเป็นแนวทางในการปฏิบัติรับผิดชอบร่วมกันกับคู่ค้า
3. มีการตรวจประเมินผลการดำเนินการของคู่ค้า (Supplier Rating Score) ทั้งในด้านคุณภาพของสินค้าที่ส่งมอบ การให้ความรู้ คำแนะนำเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบด้านความปลอดภัยและสังคม เพื่อการพัฒนาศักยภาพร่วมกัน
4. มีการจัดกลุ่มคู่ค้าสำคัญ (Key supplier) ของบริษัทฯ โดยแบ่งตามขนาดของธุรกรรมที่มีระหว่างกัน หรือมูลค่าการซื้อ (Purchasing Value) และลักษณะของคู่ค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก คือ
    4.1 คู่ค้าเชิงกลยุทธ์ (Strategic Vendor) ซึ่งเป็นคู่ค้าที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในระดับสูง หรือเป็นคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูง (High Risk Suppliers) ต่อประเด็นด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ โดยคู่ค้าหลักกลุ่มนี้จะเป็นคู่ค้าเกี่ยวกับการก่อสร้างและบริการที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และคู่ค้าในลักษณะของการจัดจ้างผู้รับเหมาด้านบริการ ได้แก่ แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย คนสวน เป็นต้น ดังนั้น คู่ค้ากลุ่มนี้จะต้องให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ ในการรักษาคุณภาพในการส่งมอบบริการที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามนโยบาย “การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน” และมุ่งมั่นดำเนินงานตามเป้าหมายของบริษัทฯ “ด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และอาชีวอนามัย” ของผู้ปฏิบัติงานและลูกค้าอย่างเคร่งครัด โดยจะต้องรายงานผลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง รวมถึงจะถูกสุ่มตรวจประเมินแบบเชิงรุก (Comprehensive Assessment) นอกจากนี้ ยังต้องร่วมกันพัฒนาแผนการดำเนินงานให้ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอ
    4.2 คู่ค้าทั่วไป (Non-Strategic Vendor) คือ คู่ค้าที่มียอดซื้อปานกลางหรือต่ำ และความเสี่ยงอยู่ในระดับปานกลางหรือต่ำ ซึ่งต้องผ่านการประเมินคู่ค้า (Supplier Evaluation) ก่อนขึ้นทะเบียนรายชื่อของคู่ค้า เพื่อพิจารณาแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า และผ่านการประเมินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานผู้ใช้งาน

ในปี 2565 ไม่มีโครงการก่อสร้างใหม่ ดังนั้น คู่ค้าเชิงกลยุทธ์จึงเป็นคู่ค้าด้านบริการเป็นหลัก (ไม่รวมยอดจากผู้ให้บริการสาธารณูปโภค ไฟฟ้า และน้ำ) ซึ่งเป็นคู่ค้าที่มีธุรกรรมระหว่างกันเกินกว่า 10 ล้านบาท จำนวน 17 ราย ครอบคลุมร้อยละ 75.83 ของการว่าจ้างและจัดซื้อทั้งหมด ที่มีจำนวน 208 ราย

จำนวนกลุ่มคู่ค้าของบริษัทฯ ประจำปี 2565 แบ่งตามมูลค่าการซื้อ ดังนี้

| | จำนวนคู่ค้าเชิงกลยุทธ์ (Strategic Vendor) (ราย) | จำนวนคู่ค้าทั่วไป (Non-Strategic Vendor) (ราย) | มูลค่าการซื้อ (บาท) | คิดเป็นสัดส่วนการซื้อ (%) |
|---|---|---|---|---|
| มูลค่าการซื้อมากกว่า 10 ล้านบาท | 17 | - | 104,924,913.44 | 75.83% |
| มูลค่าการซื้อ 1-10 ล้านบาท | - | 60 | 20,356,641.86 | 14.71% |
| มูลค่าการซื้อน้อยกว่า 1 ล้านบาท | - | 131 | 13,083,573.60 | 9.46% |
| รวม | 17 | 191 | 138,365,128.90 | 100% |

บริษัทฯ มีการสรุปผลการดำเนินงานประจำปีของคู่ค้าสำคัญแต่ละราย เพื่อหารือแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ความเชี่ยวชาญในการร่วมกันออกแบบและพัฒนากระบวนการทำงานเพิ่มประสิทธิภาพร่วมกัน ทั้งในด้านราคา (Cost) กระบวนการส่งมอบที่ตรงเวลาและมีประสิทธิภาพ (Delivery) คุณภาพของสินค้า/บริการ (Quality) การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ รวดเร็ว (Communication) การแก้ไขในภาวะฉุกเฉิน (Reliability) การปฏิบัติตามกฎหมายและต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (ESG) เพื่อยกระดับศักยภาพของคู่ค้า

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งในกลยุทธ์และการวัดผลความสำเร็จขององค์กร ซึ่งถ่ายทอดตามลำดับชั้นเป็นตัววัดผลระดับฝ่าย ระดับแผนก และระดับบุคคล ตลอดจนเป็นเกณฑ์หนึ่งในการพิจารณาประเมินผลการดำเนินงานของพนักงานและผู้บริหาร การปรับขึ้นเงินเดือน เงินโบนัส และตำแหน่งของพนักงาน เพื่อให้ทุกคนตระหนักและมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนความยั่งยืนขององค์กรร่วมกัน

รักษาคะแนนผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนอยู่ในระดับ 5 ดาว (หรือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 85) อย่างต่อเนื่อง

**ผลการดำเนินงานปี 2565** **เป้าหมายภายในปี 2568**

บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (CGR) ประจำปี 2565 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2022 : CGR) ในระดับ 5 ดาว “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากปี 2564 โดยคะแนนเฉลี่ยโดยรวมของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 92 พัฒนาจากปี 2563 2562 และ 2561 ซึ่งมีผลประเมินเท่ากับ 4 ดาว 3 ดาว และ 3 ดาว ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นผลการประเมินจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยทั้งสิ้น 750 บริษัท สะท้อนให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยึดถือปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการควบคู่ไปกับการพัฒนาปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีกรณีพิพาท/ถูกตัดสินความผิด หรือฟ้องร้องในประเด็นด้านจรรยาบรรณ สิ่งแวดล้อม สังคม และสิทธิมนุษยชนด้วย

**2. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า**

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์องค์กรร่วมกันกับเซ็นทรัลพัฒนาในการเป็น “Center of Life” ด้วยการยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นจุดมุ่งหมาย (Destination) และเป็นพื้นที่สำหรับทุกไลฟ์สไตล์ของผู้คนในฐานะ “ศูนย์กลางย่านธุรกิจ” (Central Business District : CBD) ทั้งออฟฟิศ ศูนย์การค้า ร้านอาหาร ตลาดนัด เพื่อตอบสนองต่อลูกค้าทุกกลุ่มอย่างครบวงจร โดยตอบโจทย์การใช้ชีวิตทั้งในด้านธุรกิจ ดื่มกิน ท่องเที่ยว มุมพักผ่อน รวมถึงพื้นที่แห่งศูนย์กลางของชุมชน ที่มุ่งเน้นเรื่องความสะดวกสบาย สะอาด ปลอดภัย และยืดหยุ่น สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็วตามการใช้ชีวิตวิถีใหม่

ตลอดจนยกระดับมาตรฐานการให้บริการที่เป็นเลิศ เพื่อสร้างประสบการณ์ความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการประยุกต์ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำธุรกรรม สื่อสาร และอำนวยความสะดวกในการให้บริการ พร้อมรับฟังความคิดเห็นอย่างเปิดกว้าง เพื่อสนองตอบต่อทุกผลกระทบของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้บริษัทฯได้รับผลกระทบผู้เช่าลดลงจำนวนมาก
ในปีที่ผ่านมาจึงทำการประเมินผู้เช่าในรูปแบบการพูดคุยเชิงลึกเพื่อสอบถามความคิดเห็น ความต้องการ สิ่งที่อยากให้มีการแก้ไขและพัฒนา และได้นำมาตั้งเป้าหมายด้านความพึงพอใจของผู้เช่าลูกค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้สูงสุด โดยกำหนดใช้เกณฑ์การประเมินความพึงพอใจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับเซ็นทรัลพัฒนา เพื่อความเป็นมาตรฐานเดียวกัน

มีคะแนนความพึงพอใจของผู้เช่า ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80

ผลการดำเนินงานปี 2565

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2568

แนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจ ประกอบด้วยประเด็น ดังต่อไปนี้

1. สร้างบรรยากาศ การตกแต่งอาคารสำนักงานให้สวยงาม มีความทันสมัย
2. อำนวยความสะดวกด้านการบริการให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย ติดต่อนิติบุคคลได้ตลอดเวลาที่มีปัญหา
3. จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด โปรโมชั่นพิเศษสำหรับผู้เช่า
4. พัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ แก้ไขปัญหาได้ถูกต้อง และมีใจบริการ (Service Mind)
5. บำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางและดูแลระบบงานซ่อม เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน ห้องน้ำ หลอดไฟ
6. การจัดการความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมอพยพ การป้องกันอัคคีภัย และลิฟต์ค้าง
7. การจัดจราจรภายในพื้นที่โครงการ การอำนวยความสะดวกในการเดินทาง
8. การรักษาความสะอาด/กำจัดสัตว์พาหะ เพื่อความปลอดภัยด้านโรคระบาดในอาคาร
9. การสื่อสารประชาสัมพันธ์ของโครงการ
10. จัดสรรสิทธิประโยชน์พิเศษ สวัสดิการสำหรับผู้เช่า เช่น กิจกรรมสันทนาการ การออกกำลังกาย

**3. ผลการดำเนินงานทางธุรกิจ**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อผลการดำเนินงานทั้งด้านเศรษฐกิจ ธรรมาภิบาล ควบคู่ไปกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยตั้งเป้าหมายในการสร้างรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) อย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี ในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ปี 2565-2570) เนื่องจากจะส่งผลกระทบเชิงบวกต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทานในฐานะผู้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยเฉพาะผู้เช่า ลูกค้า ชุมชน พนักงาน และคู่ค้า เนื่องจากรายได้ของบริษัทฯ มาจากรายได้ค่าเช่าและการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มพื้นที่ จะเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน สร้างความครบครันต่อผู้เช่าออฟฟิศ และสร้างความน่าสนใจดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาที่อาคารมากขึ้น สร้างประโยชน์ย้อนกลับมาสู่รายได้ที่เพิ่มขึ้นให้กับร้านค้าปลีกมากยิ่งขึ้น นับเป็นการสร้างความเติบโตอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า

ผลการดำเนินงานเชิงเศรษฐกิจ

| รายได้แยกตามประเภท | ปี 2563 (ล้านบาท) | ปี 2564 (ล้านบาท) | ปี 2565 (ล้านบาท) | เป้าหมาย ปี 2565-2569 |
|---|---|---|---|---|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,247 | 1,153 | 1,208 | เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) อย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 221 | 402 | 307 | |
| รวมรายได้ | 1,468 | 1,555 | 1,515 | |
| ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า (ร้อยละ) | N/A | +5.91% | +3.13% | |

แนวทางในการบริหารจัดการด้านผลการดำเนินงาน

1. กระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ
2. คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสิ่งสำคัญ
3. นำระบบ/เทคโนโลยี ตลอดจนแนวทางการบริหารงานจากเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่มาประยุกต์ใช้ด้วยความเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในประเทศไทย ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 40 ปี เพื่อช่วยเพิ่มความมั่นใจต่อผู้เช่าในด้านระบบและการบริหารธุรกิจให้เติบโต มีศักยภาพ และยั่งยืนต่อไป
4. พัฒนาผลการดำเนินงานตามแนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อการแนะนำระหว่างผู้ประกอบการและนักธุรกิจ

**4. การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรอย่างยั่งยืน**

บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อ “ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย” ซึ่งทำหน้าที่กำกับนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมทั้ง ติดตามและประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอตามหัวข้อ “การประเมินความเสี่ยง”

นอกจากนี้ ยังมีคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลที่กำกับกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อสอบทานและให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management) และแผนกลยุทธ์ของหน่วยงาน

แนวทางการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและเป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
2. หารือร่วมกับฝ่ายจัดการถึงนโยบายหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงและการประเมินความเสี่ยงทุกด้าน รวมทั้งความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน
3. หารือร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารในการพิจารณาและให้ความเห็นในรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

โดยในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง สรุปประเด็นพิจารณาความเสี่ยงได้ตามหัวข้อ “การบริหารจัดการความเสี่ยง”

**5. นวัตกรรม**

บริษัทฯ ลงนามบันทึกข้อตกลงเป็นพันธมิตรเชิงกลยุทธ์กับบริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาออฟฟิศอัจฉริยะและดิจิทัลสเปซสู่วงการอสังหาฯ เต็มรูปแบบ ด้วยการเชื่อมโยงอสังหาริมทรัพย์เข้ากับระบบดิจิทัลผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ICT) และการเชื่อมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ด้วยอินเทอร์เน็ต (IOT) เพื่อพัฒนาพื้นที่สำหรับการใช้ชีวิตยุคดิจิทัล Thailand 4.0 และการทำงานในอนาคต รวมถึงเตรียมการสานต่อความร่วมมือสู่กลุ่มธุรกิจอสังหาฯ ในเครือ ได้แก่ อาคารสำนักงานศูนย์การค้าที่อยู่อาศัย และโรงแรมทั่วประเทศ เพื่อสร้าง Smart Digital Township ผ่านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ขององค์กร

ทั้งนี้ ขอบเขตการพัฒนา Ecosystem ที่ครบวงจร ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบสำคัญ ได้แก่

1. Smart Building พัฒนาอาคารอัจฉริยะด้วยเทคโนโลยีระดับโลก ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกสบายด้านการใช้งานต่อผู้ใช้อาคารและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. Smart Asset Management การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยเทคโนโลยี 5G เทคโนโลยีแอ็กเซสพอยท์ Wi-Fi 6 ความเร็วระดับอัลตราไฮสปีดโมดูล IoT และกล้องตรวจจับอัจฉริยะ
3. Smart Hospitality and Retail เชื่อมโยงระบบ Fiber Backbone สู่การเป็นโรงแรมและศูนย์การค้าอัจฉริยะแห่งโลกอนาคต
4. Smart Campus and Living ระบบอาคารและพื้นที่อยู่อาศัย ที่มุ่งเน้นด้านความปลอดภัยรวมถึงระบบที่จอดรถอัจฉริยะ
5. Intelligent Connectivity การเชื่อมต่ออัจฉริยะด้วยระบบ AI หรือปัญญาประดิษฐ์ VDO & Imaging Technology และไฟเบอร์ออพติก รวมถึงพื้นที่เก็บข้อมูลในคลาวด์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้เกิดการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรมที่ตอบสนองความต้องการและความสะดวกสบายของ ‘ลูกค้า’ เป็นสำคัญ โดยให้ความสำคัญกับนวัตกรรมเพื่อแก้ปัญหา (Pain Point) ของลูกค้าเป็นอันดับแรก อาทิ

| ผลกระทบ | “นวัตกรรม” เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน | “ประโยชน์” ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง |
|---|---|---|
| การจราจรคับคั่งภายในอาคารจอดรถในช่วงเวลาเร่งด่วน | ระบบแจกบัตรจอดรถอัตโนมัติและระบบจดจำป้ายทะเบียนด้วยกล้อง (License Plate Recognition: LPR) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบบริหารจัดการจราจร | - พนักงานกลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงานสามารถนำรถผ่านเข้า-ออกอาคารได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น<br>- เพิ่มระบบความปลอดภัยด้วยระบบบันทึกรถยนต์เข้า-ออกทั้งหมดโดยอัตโนมัติ ซึ่งสามารถเรียกดูข้อมูลหรือรูปภาพได้ทุกเมื่อ |
| ความกระจัดกระจายของระบบการติดตามข้อมูลและการสื่อสาร | แอปพลิเคชันเซิร์ฟ “SERVE” ที่ประกอบด้วยช่องทางสื่อสารระหว่างบริษัทฯ และผู้เช่า การค้นข้อมูล การแจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การบริหารจัดการสัญญาเช่า การชำระเงินค่าเช่าออนไลน์ เป็นต้น | ผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกรรมในรูปแบบ B2B ได้อย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการติดต่อสื่อสารแบบ Two-Way Communication แบบใกล้ชิด<br>นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการระบบฐานข้อมูลลูกค้าเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น โดยเริ่มใช้เมื่อพฤศจิกายน 2565 |
| ข้อจำกัดในการทำธุรกิจกับคู่ค้า | ระบบ Procure to Pay (P2P) | - เปิดโอกาสในการทำธุรกิจให้กับผู้ประกอบการท้องถิ่นและรายย่อยในการนำเสนอสินค้าและบริการ ซึ่งมีข้อจำกัดในการเดินทาง<br>- ลดกระบวนการทำงานและการเดินทางไป-กลับในการส่งเอกสาร เช่น ทำสัญญา วางบิล จ่ายเงิน ซึ่งนอกจากจะเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานแล้ว ยังมีการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ โดยสามารถลดใช้กระดาษ และลดการเผาไหม้เชื้อเพลิงจากการเดินทาง นำมาสู่การปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์องค์กรที่ลดลงอีกด้วย ซึ่งจะเริ่มใช้ได้อย่างเต็มรูปแบบในปี 2566 |

## 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

### 3.4.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติ ยึดถือการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีเป้าหมายในการป้องกันและควบคุม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และควบคุมการดำเนินกิจกรรมที่อาจเกิดความเสี่ยงต่อการใช้พลังงานและทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลือง มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity Management Policy) และด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม (Climate And Environment Policy) ดำเนินการทบทวนและพัฒนาการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการประหยัดพลังงาน การใช้พลังงานทดแทน การอนุรักษ์ทรัพยากร การนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ และการกำจัดของเสียหรือวัตถุอันตรายอย่างถูกวิธี จัดให้มีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานหรือผลกระทบอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งสร้างนวัตกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องต่อผู้มีส่วนได้เสียส่วนต่าง ๆ รวมทั้งส่งเสริมและให้ความร่วมมือ เผยแพร่ประชาสัมพันธ์กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อองค์กร หน่วยงานภาครัฐ สังคม และสาธารณชนทั่วไป ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php

สำหรับระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง สภาพแวดล้อมโดยรอบจึงไม่ซับซ้อน ประกอบด้วย อาคารบ้านเรือน ถนน และสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งของมนุษย์ พืช และสัตว์ที่อยู่ร่วมกันในระบบนิเวศ จึงได้กำหนดนโยบายการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพอย่างชัดเจนในการไม่พัฒนาโครงการในพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ใด ๆ และกำหนดข้อปฏิบัติที่ต้องสำรวจและศึกษาระบบนิเวศวิทยาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญภายนอก และดำเนินการดูแลและอนุรักษ์ระบบนิเวศบริเวณพื้นที่โดยรอบของการก่อสร้างในทุกโครงการใหม่และโครงการปรับปรุง โดยพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปพัฒนานั้นเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ใด ๆ ทั้งสิ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางการบริหารจัดการครอบคลุมในด้านการบริหารจัดการการใช้พลังงาน การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง การบริหารจัดการขยะและของเสีย และการพัฒนาและรักษาสิ่งแวดล้อมร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย โดยยึดแนวทางดำเนินงานตามมาตรฐานสากลต่าง ๆ อาทิ มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001) มาตรฐานการจัดการก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน (ISO 50001) และหลักเกณฑ์การประเมิน Thailand Energy Awards ของกระทรวงพลังงาน โดยมีเป้าหมายในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มการใช้ทรัพยากรทางเลือก และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

   บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Crisis) และเร่งหาแนวทางเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นประเด็นสำคัญเรื่องหนึ่งขององค์กร โดยมีการกำหนดเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานขององค์กร เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันเป้าหมายของประเทศไทยให้สามารถบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ให้ได้ภายในปี 2593 และปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2608 และ พ.ศ. 2613 ตามลำดับ ในการจำกัดการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่ให้เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ด้วยตระหนักในผลกระทบที่จะตามมาทั้งในรูปแบบความเสี่ยงด้านกายภาพและการเปลี่ยนผ่านดังนี้

| ความเสี่ยง/โอกาสด้านกายภาพ (Physical Risks/Opportunities) | แนวทางการจัดการ |
|---|---|
| - ความเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่รุนแรงจนเกิดเป็นพายุฤดูผันแปร<br>- การเกิดน้ำท่วมฉับพลันจากปริมาณน้ำฝนตลอดจนระดับน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น<br>+ การใช้ประโยชน์จากน้ำฝน | - เลือกใช้วัสดุที่แข็งแรง ทนทาน ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง<br>- ตรวจสอบและปรับปรุงสภาพความแข็งแรงของอาคารอย่างสม่ำเสมอ<br>- เตรียมความพร้อม ทำแผน และจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจเกิดขึ้น<br>- ออกแบบอาคาร (ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์) ให้เก็บน้ำฝนได้เพื่อนำมาใช้ในโอกาสต่าง ๆ เช่น รดน้ำต้นไม้<br>- ดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์ในการรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร เช่น ทำความสะอาดคลองยายสุ่น |
| - ความเสียหายจากคลื่นความร้อน ความแห้งแล้ง ตลอดจนผลกระทบต่อสุขภาพ<br>+ การใช้ประโยชน์จากความร้อนที่เพิ่มขึ้น | - ติดตั้งแผงโซล่าเซลล์บนหลังคาอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์ (Renewable Energy)<br>- ประเมินการใช้วัสดุก่อสร้างที่ป้องกันความร้อน หรือสามารถสะท้อนแสงอาทิตย์<br>- มีมาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อลดผลกระทบค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น<br>- ออกแบบอาคารภายใต้แนวทางการอนุรักษ์พลังงาน โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่โปร่งโล่ง อากาศถ่ายเท และเพิ่มพื้นที่สีเขียวในการสร้างความสดชื่นให้กับผู้ใช้อาคาร |
| การสูญพันธุ์ของพืชและสัตว์หลายสายพันธุ์ | - มีนโยบายไม่ตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงการอนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพของระบบนิเวศ เพื่อไม่ให้เกิดการสูญพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตตลอดการดำเนินธุรกิจ |

| ความเสี่ยง/โอกาสด้านการเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Transition Risks/ Opportunities ) | แนวทางการจัดการ |
|---|---|
| ด้านนโยบายและกฎหมาย | - ศึกษาและเตรียมความพร้อมรับมือด้านกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและคาร์บอนอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว |
| เทคโนโลยี | - ศึกษาและวางแผนด้านงบประมาณสำหรับเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมพิจารณาความคุ้มค่าในการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ |
| การตลาด | - พัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียว หรือ Green Building เพื่อสร้างความได้เปรียบในการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากปัจจุบัน ผู้เช่าอาคารเริ่มตระหนักถึงนโยบาย/มาตรการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ |
| ชื่อเสียง | - สร้างภาพลักษณ์ที่ดีจากการดำเนินงาน เพื่อดึงดูดคนรุ่นใหม่ อาคารมีความทันสมัยและตอบโจทย์แนวโน้มของโลก |

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติครอบคลุมการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมีการติดตามจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่าง ๆ จากกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อประเมินปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization; CFO) พร้อมทั้งตั้งเป้าหมายในการลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเกิดภาวะโลกร้อน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมายของบริษัทฯ โดยสอดคล้องตามเป้าหมายของเซ็นทรัลพัฒนา ดังนี้

**เป้าหมายระยะสั้น** ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1และ 2 ลงร้อยละ 20 ภายในปี 2568 (โดยเทียบกับปีฐาน 2562)

**เป้าหมายระยะยาว** มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) จากการดำเนินงานในส่วนขององค์กร (เฉพาะ Scope 1 และ Scope 2) ภายในปี 2593

ผลการดำเนินงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ มีแหล่งและปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization; CFO) ดังนี้

1) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (Direct Emission: Scope 1) การเผาไหม้เชื้อเพลิงต่าง ๆ โดยตรงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อาทิ น้ำมันเบนซิน น้ำมันดีเซล และก๊าซธรรมชาติ รวมถึงการรั่วซึม/รั่วไหลจากก๊าซต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินกิจกรรมขององค์กร เช่น สารทำความเย็น สารดับเพลิง เป็นต้น
2) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emission: Scope 2) การใช้พลังงานไฟฟ้าจากการดำเนินงานในส่วนพื้นที่ส่วนกลางและในส่วนของระบบปรับอากาศ
3) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ (Other Indirect Emission: Scope 3) จากการใช้พลังงานในการเดินทางของพนักงาน การใช้น้ำประปา การใช้ไฟฟ้าของผู้เช่าพื้นที่อาคาร การใช้ก๊าซหุงต้มของผู้เช่าค้าปลีก และการกำจัดของเสียภายนอกองค์กร ซึ่งครอบคลุมการกำจัดขยะด้วยวิธีฝังกลบและการขนส่งของเสียไปกำจัด

| ประเภทการปล่อยก๊าซเรือนกระจก | ปีฐาน ปี 2562 หน่วย ($tCO_2e$) | ปี 2564 หน่วย (tCO2e) | ปี 2565 หน่วย (tCO2e) | ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบปี 2564 ($tCO_2e$) | ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับปีฐาน 2562 ($tCO_2e$) |
|---|---|---|---|---|---|
| ก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นโดยตรง (Scope 1) | N/A | 66.42 (0.30%) | 66.35 (0.28%) | -0.07 (-0.1%) | N/A |
| ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (Scope 2) | 20,602.01 (69.47%) | 12,231.21 (54.58%) | 12,675.19 (52.99%) | +443.98 (+3.63%) | - 7,926.82 (-38.48%) |
| รวมปริมาณ Scope 1 + 2 | 20,602.01 (69.47%) | 12,297.63 (54.87%) | 12,741.54 (53.27%) | +443.91 (+3.61%) | - 7,860.47 (-38.15%) |
| ★ ผลการดำเนินงาน ปี 2565 เปรียบเทียบกับปีฐาน 2562 บริษัทฯ สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ 2 ลงได้ร้อยละ 38.15 นับว่าเป็นการบรรลุเป้าหมายระยะสั้นของบริษัทฯ<br>ทั้งนี้ เนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการปรับปรุงด้านการเพิ่มประสิทธิภาพของแหล่งพลังงาน และการปฏิบัติตามมาตรการอนุรักษ์พลังงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังเกิดจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้จำนวนผู้ใช้อาคารน้อยลงด้วย | | | | | |
| ก๊าซเรือนกระจกโดยอ้อมอื่น ๆ (Scope 3) | 9,054.68* (30.53%) | 10,113.55 (45.13%) | 11,176.77 (46.73%) | +1,063.22 (+5.86%) | +2,122.09 (+23.44%) |

หมายเหตุ: * ก๊าซเรือนกระจกโดยอ้อมอื่น ๆ (Scope 3) ของปี 2562 ไม่รวมส่วนของขยะ ส่วนในปี 2564-2565 รวมส่วนของขยะแล้ว

ข้อมูลในตารางเกิดจากการรวบรวมแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่าง ๆ ตามแนวทางการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO) ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) และแนวทางการคำนวณก๊าซเรือนกระจกตามแนวทาง Greenhouse Gas Protocol

2. การจัดการพลังงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยเฉพาะผลกระทบที่มาจากการใช้พลังงานไฟฟ้าในส่วนของบริษัท (Scope 2) คิดเป็นร้อยละ 53 เนื่องจากมีสัดส่วนการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์กว่าครึ่งของการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมดขององค์กร (Scope 1, 2 และ 3) โดยมีแนวทางการจัดการที่สำคัญดังนี้

1. เพิ่มประสิทธิภาพของแหล่งพลังงาน (Energy Efficiency)
2. เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy)
3. มีมาตรการลดใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลาง เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 2
4. ส่งเสริมให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารตระหนักและลดการใช้ไฟฟ้าของตนเอง เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 3

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน

| แหล่งการใช้พลังงานหลักขององค์กร (หน่วย: เมกะวัตต์-ชั่วโมง) | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 | สัดส่วนการใช้ ปี 2565 | ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ ปี 65 : 64 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ | 34,760.72 | 29,767.86 | 24,467.32 | 25,355.45 | 65.87% | +888.13 (+3.63%) |
| 2. พลังงานไฟฟ้าที่ผู้เช่าใช้ | 15,555.20 | 12,767.25 | 10,436.46 | 10,922.27 | 28.38% | +485.81 (+4.65%) |
| 3. พลังงานเชื้อเพลิงจากกิจกรรมของบริษัทฯ | | | 96.88 | 396.89 | 1.03% | +300.01 (+309.67%) |
| 4. พลังงานเชื้อเพลิงจากก๊าซหุงต้มที่ขายให้ผู้เช่า | | | 1,230.81 | 1,817.48 | 4.72% | +586.67 (+47.67%) |
| รวมการใช้พลังงานทั้งหมด | | | 36,231.47 | 38,492.09 | 100.00% | +2,260.62 (+6.24%) |
| ★ เป้าหมายองค์กร: ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ (Energy Intensity) ในส่วนที่ 1 (ซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ) ลงร้อยละ 20 ภายในปี 2568 โดยเทียบกับปีฐาน 2562 | | | | | | |
| ปริมาณพื้นที่ทั้งหมด (พื้นที่ GLA และส่วนกลาง) (ตร.ม.) | 259,891.84 | | | | | |
| 5. ปริมาณการใช้พลังงานส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ เฉลี่ยต่อพื้นที่ (Energy Intensity) (เมกะวัตต์-ชั่วโมง / ตร.ม.) | 0.134 | 0.115 | 0.094 | 0.098 | | |
| ผลการดำเนินงานเทียบเป้าหมายปี 2562 | N/A | -0.19 (-14.18%) | -0.40 (-29.85%) | -0.36 (-26.87%) | | |

ในปี 2565 บริษัทฯ ใช้พลังงานรวมทั้งสิ้น 38,492.08 เมกะวัตต์-ชั่วโมง โดยมีสัดส่วนหลักจากการใช้พลังงานเชื้อเพลิงสูงสุดเรียงตามลำดับ ดังนี้ พลังงานไฟฟ้าเฉพาะส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ ร้อยละ 65.87 พลังงานไฟฟ้าที่ผู้เช่าใช้ร้อยละ 28.38 ก๊าซหุงต้มที่ขายให้ผู้เช่าร้อยละ 4.72 และพลังงานเชื้อเพลิงจากกิจกรรมของบริษัทฯ ร้อยละ 1.03 ตามลำดับ

เป้าหมาย: บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายลดใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ เป็นอันดับแรก เนื่องจากมีสัดส่วนการใช้พลังงานสูงสุด และบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการและควบคุมได้โดยตรง โดยมีเป้าหมายลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ร้อยละ 20 ภายในปี 2568 เทียบกับปีฐานปี 2562

สรุปผลการดำเนินงาน: ในปี 2565 สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนการใช้พลังงานของบริษัทฯ เฉลี่ยต่อพื้นที่ (Energy Intensity) ลงได้ 0.36 เมกะวัตต์-ชั่วโมง/ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ -26.87 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2562 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับปรุงประสิทธิภาพของแหล่งพลังงาน (Energy Efficiency) ทั้งในระบบปรับอากาศ สิ่งอำนวยความสะดวก และแสงสว่างภายในอาคารสำนักงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน ได้แก่

| มาตรการอนุรักษ์พลังงาน ในปี 2565 | พื้นที่ครอบคลุมอาคาร | สามารถประหยัดไฟฟ้าได้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ปี) | สามารถประหยัดเงินได้ (บาท/ปี) |
|---|---|---|---|
| การติดตั้ง Solar Rooftop (อยู่ระหว่างการติดตั้ง) | - อาคาร จี ทาวเวอร์<br>- อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ | 350,000 | 1.7 ล้านบาท |
| มาตรการติดฟิล์มกันความร้อนผนังกระจกอาคาร | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 79,000 | 0.3 ล้านบาท |
| การเปลี่ยนหลอดไฟภายในอาคารเป็นหลอด LED | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 68,000 | 0.3 ล้านบาท |
| มาตรการปรับปรุงระบบควบคุมอัตโนมัติช่วยบริหารจัดการระบบทำความเย็น (Chiller Plant Management System: CPMS) | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส<br>- อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์<br>- เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล | 712,170 | 2,720,491 |
| การติดตั้งระบบ Environmental Dashboard | - อาคาร จี ทาวเวอร์<br>- อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส<br>- อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์<br>- เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล | เพิ่มประสิทธิภาพการจัดการพลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างเจ้าหน้าที่ตรวจประเมินด้านพลังงาน (Energy Audit) ปีละ 2 ครั้ง | |
| รวมทั้งสิ้น | | 1,209,170 | 5 ล้านบาท |

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นกระตุ้นมาตรการส่งสริมการประหยัดพลังงานร่วมกับลูกค้าผู้เช่าอาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีก รวมถึงโครงการที่พักอาศัย เพื่อให้สามารถประหยัดพลังงานได้มากยิ่งขึ้นด้วย โดยมีการจัดกิจกรรมประจำปีอย่างต่อเนื่อง ในการรณรงค์ “ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อน” ด้วยการปิดหลอดไฟโดยรอบอาคารและพื้นที่จอดรถบางส่วนตามความเหมาะสม พร้อมทั้งเชิญชวนภาคีและร้านค้าต่าง ๆ เข้าร่วมกิจกรรม เพื่อตอบสนองตามโครงการของกรุงเทพมหานคร มูลนิธิสิ่งแวดล้อมศึกษาเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ประเทศไทย) องค์การกองทุนสัตว์ป่าโลกสากล หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งเป็นความร่วมมือกันในประเทศ เพื่อช่วยกันลดภาวะโลกร้อน

ภาพการรณรงค์ “ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อน”
ณ อาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงประสิทธิภาพของแหล่งพลังงาน (Energy Efficiency) อย่างต่อเนื่อง ทั้งในระบบปรับอากาศ สิ่งอำนวยความสะดวก และแสงสว่างภายในอาคารสำนักงาน โดยมีแผนดำเนินการและคาดการณ์ความสามารถในการประหยัดพลังงานได้ ดังนี้

| แผนพัฒนามาตรการอนุรักษ์พลังงาน ปี 2566 | พื้นที่ครอบคลุมอาคาร | สามารถประหยัดไฟฟ้าได้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ปี) | สามารถประหยัดเงินได้ (บาท/ปี) |
|---|---|---|---|
| มาตรการปรับปรุงระบบควบคุม อัตโนมัติช่วยบริหารจัดการระบบทำความเย็น (Chiller Plant Management System: CPMS) | - อาคาร จี ทาวเวอร์ | 500,000 | 2.5 ล้านบาท |
| การติดตั้ง Energy Recovery Wheels | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 240,000 | 1.2 ล้านบาท |
| การเปลี่ยนหลอดไฟภายในอาคารเป็นหลอด LED โถงส่วนกลาง | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 111,000 | 700,000 |
| การติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive : VSD) | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 120,000 | 600,000 |
| การติดตั้ง Solar Rooftop | - อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 200,000 | 1 ล้านบาท |
| รวมทั้งสิ้น | | 1,171,000 | 6 ล้านบาท |

สำหรับแนวทางจัดการด้านพลังงานเชื้อเพลิงของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นสัดส่วนน้อยมากจำนวน 396.89 เมกะวัตต์-ชั่วโมง หรือร้อยละ 1.03 ของการใช้พลังงานทั้งหมด บริษัทฯ มีการตรวจสอบประสิทธิภาพการใช้งานและบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การเผาไหม้เครื่องยนต์ดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น เครื่องตัดหญ้า อุปกรณ์ยุทธภัณฑ์สำหรับซ้อมดับเพลิงพลังงานเชื้อเพลิงสำรองเพื่อใช้งานในกรณีเหตุฉุกเฉิน เช่น การใช้น้ำมันเชื้อเพลิงในเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) และระบบสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) รวมถึง รถตู้รับ-ส่งลูกค้าและพนักงาน บริษัทฯ มีการประเมินเพื่อพิจารณาการใช้รถยนต์ไฟฟ้า (EV) ในอนาคตต่อไป

3. การจัดการน้ำและน้ำเสีย

ตามตัวชี้วัดขององค์การสหประชาชาติ (UN) ระบุว่าพื้นที่ที่มีการนำน้ำจืดออกมาใช้ตั้งแต่ร้อยละ 25 ขึ้นไป ถือเป็นพื้นที่ที่มีภาวะความเครียดน้ำสูง สำหรับประเทศไทยตามข้อมูลอัพเดทปี 2564 มีระดับความเครียดของน้ำอยู่ที่ร้อยละ 23 บริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจอยู่ในประเทศไทย จึงจัดเป็นพื้นที่ที่ยังไม่อยู่ในภาวะความเครียดน้ำสูง อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยเริ่มได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ในรูปแบบคุณภาพของน้ำที่ลดลง ซึ่งปัจจุบันมีสัดส่วนคุณภาพน้ำในสภาพแวดล้อมที่ดีอยู่แค่ร้อยละ 36 ทำให้หลายจังหวัดได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนน้ำ โดยเฉพาะผลกระทบต่อภาคเกษตรกรรม ซึ่งส่งผลให้เกิดการขาดแคลนและกระทบต่อราคาผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร ซึ่งเป็นผลกระทบระดับมหภาค ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นความสำคัญและกำหนดมาตรการอนุรักษ์น้ำ โดยยึดตามหลัก 3R คือ ลดการใช้น้ำ (Reduce) ใช้น้ำซ้ำ (Reuse) และนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ใหม่ (Recycle)

ผลการดำเนินการบริหารจัดการน้ำ

| ปริมาณการใช้น้ำ | ปี 2564 | ปี 2565 | เพิ่มขึ้น/ลดลง |
|---|---|---|---|
| ปริมาณการใช้น้ำประปา (ล้าน ลบ.ม) | 276,273.00 | 246,354.00 | -29,919.00 |
| ปริมาณน้ำทิ้งทั้งหมด (ลบ.ม/หน่วยพื้นที่) | 100,898.00 | 134,172.00 | +33,274.00 |
| สัดส่วนน้ำทิ้ง/ปริมาณการใช้น้ำประปา (ร้อยละ) | 36.52% | 54.46% | +17.94% |
| ปริมาณน้ำทิ้งที่ได้รับการบำบัด | 100,898.00 | 134,172.00 | +33,274.00 |
| สัดส่วนน้ำทิ้งที่ได้รับการบำบัด/ปริมาณน้ำทิ้งทั้งหมด (ร้อยละ) | 100% | 100% | 0% |

ผลการดำเนินการบริหารจัดการน้ำทิ้ง

| ดัชนีการทิ้งน้ำต่อหน่วยพื้นที่ | หน่วย | ค่ามาตรฐาน | อาคารจี ทาวเวอร์ (อาคารประเภท ก.) | อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส (อาคารประเภท ก.) | อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ (อาคารประเภท ข.) |
|---|---|---|---|---|---|
| ปริมาณน้ำทิ้งทั้งหมด | ลบ.ม | - | 65,716.4 | 66,093.2 | 2,362.4 |
| ค่าบีโอดี (Biochemical Oxygen Demand: BOD) | มิลลิกรัมต่อลิตร | ≤ 20 และ ≤ 30 สำหรับอาคารประเภท ก. และ ข. ตามลำดับ | 5.5 | 7.5 | 22.5 |
| ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solid: SS) | มิลลิกรัมต่อลิตร | ≤ 30 | 6.02 | 9.75 | 7 |
| ปริมาณของแข็งละลายน้ำ (Dissolved Solids: TDS) | มิลลิกรัมต่อลิตร | 500 | 155.76 | 134.65 | 315 |
| ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) | - | 5-9 | 6.6 | 6.98 | 6.85 |
| ไขมัน (Grease & Oil) | มิลลิกรัมต่อลิตร | ≤ 20 | 1.4 | 16.5 | 7.3 |

หมายเหตุ: แสดงผลการวิเคราะห์ค่าน้ำทิ้งโดยเฉลี่ยทั้งปี โดยไม่รวม เดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล ซึ่งใช้ระบบบำบัดน้ำเสียที่ควบคุมและบริหารจัดการโดยฝ่ายนิติของอาคาร และอยู่นอกเหนือการควบคุมและบริหารจัดการโดยบริษัทฯ

แนวทางการบริหารจัดการน้ำดี

บริษัทฯ นำแนวทางการออกแบบระบบการบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพมาปรับใช้ โดยคำนึงถึงความต้องการใช้น้ำภายในอาคาร ภายนอกอาคาร ความเหมาะสมของพื้นที่ในการสร้างอุปกรณ์เก็บกักน้ำ ความคุ้มค่าในการติดตั้งระบบรีไซเคิลน้ำ นอกจากนั้น ยังมีการติดตั้งมาตรการเพื่อช่วยบริหารจัดการการใช้น้ำในส่วนผู้ใช้ทั้งในส่วนผู้เช่าและลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ อาทิ การติดตั้งมิเตอร์วัดปริมาณการใช้น้ำของผู้เช่าและเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามจริง เพื่อจูงใจผู้เช่าในการใช้น้ำอย่างประหยัด การติดตั้งก๊อกน้ำประหยัดน้ำ รวมไปถึงการคำนึงถึงพันธุ์ต้นไม้ที่ทนน้ำแล้งมาปลูกในโครงการ

นอกจากนั้น ยังมีแผนงานเพิ่มสัดส่วนการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ โดยการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียและนำน้ำที่ได้จากการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ในกิจกรรมที่สามารถใช้น้ำบำบัดได้ ได้แก่ รดน้ำต้นไม้ ทำความสะอาดพื้น เป็นต้น

แนวทางการบริหารจัดการน้ำทิ้ง

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีการปล่อยน้ำทิ้งจำนวน 134,172 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.46 ของปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบำบัดน้ำทิ้งทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 100 ก่อนการปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบงานการควบคุมการระบายน้ำทิ้ง บันทึกและจัดทำรายงานและตรวจสอบคุณภาพโดยหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการรับรองสากล ISO/IEC 17025 รวมถึงการดูแลซ่อมบำรุงอุปกรณ์ในระบบบำบัดน้ำเสียต่าง ๆ เช่น ระบบท่อ บ่อดักไขมัน ปั๊มสำหรับน้ำเสีย บ่อบำบัดปั๊มเติมอากาศ ตามแผนงานซ่อมบำรุงเชิงป้องกันและมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ หากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน แต่ละอาคารจะมีแผนติดตามดำเนินการหาสาเหตุและรีบดำเนินการแก้ไขปรับปรุงคุณภาพน้ำให้ผ่านเกณฑ์ตามที่กฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะ

4. การจัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศเศรษฐกิจ

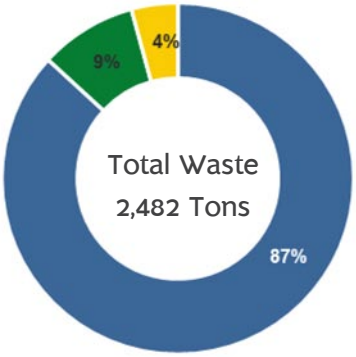
บริษัทฯ ดำเนินโครงการ G - Garden - Urban farming & farmers connected เป็นโครงการนำร่องใช้ประโยชน์จากพื้นที่ระหว่างรอการก่อสร้าง ขนาด 3.9 ไร่ มาทำเป็นสวนผักใจกลางเมืองแบบชั่วคราวประมาณ 2 ปี (2564-2565) โดยนำประเด็นด้านพื้นที่ อาหาร การเกษตร และสิ่งแวดล้อมมาบูรณาการอย่างเป็นรูปธรรมในวงการอสังหาฯ และศูนย์การค้าไทย สร้างคอมมูนิตี้สีเขียวเป็นต้นแบบในการไปปรับใช้ในพื้นที่จำกัด เพิ่มความสวยงามให้กับระบบนิเวศในเมือง นอกจากนั้น ยังฟื้นฟูแหล่งน้ำใกล้โครงการ “คลองยายสุ่น” เพื่อนำมาใช้ทางการเกษตร มีการจัดตลาด Farmer’s Market เปิดพื้นที่ค้าขายให้เกษตรกรและผู้ประกอบการรายย่อยได้มีโอกาสจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร โดยจัดเฉพาะวันเสาร์ มีร้านค้ามาร่วมจำหน่ายสินค้ากว่า 15 ร้านหมุนเวียนกันในแต่ละครั้งที่เปิดตลาด ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้รวมกันประมาณ 25,000-35,000 บาท/เดือน เป็นการเพิ่มรายได้ให้ชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตให้คนเมือง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินนโยบายการปฏิบัติด้านการจัดการขยะ Journey to zero ตามแนวทางของเซ็นทรัลพัฒนา เพื่อแก้ไขปัญหาปริมาณขยะฝังกลบของประเทศไทยที่มีจำนวนมาก ตลอดจนค่าบริหารจัดการขยะของประเทศที่มีมูลค่ามหาศาล ด้วยการผลักดันความร่วมมือจากผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ ลูกค้า ผู้เช่า และพนักงาน ให้มีการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง เพื่อนำขยะคัดแยกเข้าสู่กระบวนการแปรรูปหรือรีไซเคิลใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy)

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายในการลดขยะฝังกลบให้ได้ร้อยละ 50 ของปริมาณขยะทั้งหมด ภายในปี 2568

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการขยะและของเสีย

| การจัดการขยะและของเสีย (ตัน) | ปี 2564 | ปี 2565 | ปริมาณขยะเทียบกับปีก่อนหน้า |
|---|---|---|---|
| ปริมาณขยะทั้งหมด | 1,920.48 | 2,482 | + 561.52 |
| ปริมาณขยะที่ไปสู่การฝังกลบ (Direct to Landfill) | 1,918.32 | 2,155 | + 236.68 |
| ปริมาณขยะที่นำไปสร้างประโยชน์ต่อได้ (Divert from landfill) | - 2.15 | - 327 | + 324.85 |
| ปริมาณการลดขยะฝังกลบ คิดเป็นร้อยละ | 0.11% | 13.2% | +13.09% |
| ผลการดำเนินงานเทียบเป้าหมายปี 2568 (-50%) | -47.85% | -36.8% | |




| Total waste | = | 2,482 Tons |
|---|---|---|
| General | = | 2,155 |
| Organic | = | 222 |
| Recyclable | = | 105 |
| Hazardous | = | 0.3 |

**Diversion rate = 13.2%**

แนวทางการจัดการขยะและของเสีย

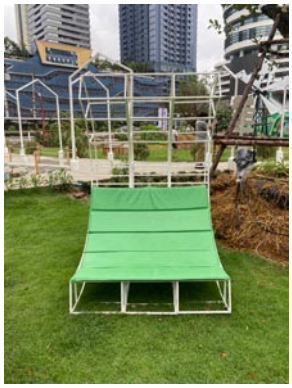
(1) กิจกรรมคัดแยกขยะ ตั้งถังขยะคัดแยก 3 ประเภท ได้แก่ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย เพื่อให้ลูกค้าได้คัดแยกขยะก่อนทิ้ง และได้ทดลองตั้งถังขยะคัดแยกเฉพาะขวดน้ำพลาสติกใส เพื่อทดลองให้ลูกค้าแยกทิ้งเฉพาะขวด PET ผลปรากฏว่าลูกค้าสามารถคัดแยกขวดน้ำได้ถูกต้องกว่าร้อยละ 80

(2) แคมเปญทิ้งดี for Thai Fight COVID ชวนประชาชนบริจาคขยะคัดแยก เพื่อจำหน่ายเป็นเงินสมทบให้กับโครงการ Help Thai Fight COVID-19 ร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล ชวนคนไทยแยกขยะจากการเดลิเวอรี่ 2 ประเภท ได้แก่ ขวด-แก้ว-กล่องพลาสติกสะอาดและกระดาษลังลูกฟูก แล้วนำมาทิ้งในจุดรับบริจาคในอาคารจี ทาวเวอร์ และเดอะ ช็อปปส์ แอท เบ็ล ได้ขยะรีไซเคิลทั้งหมด 1.33 ตัน โดยรายได้จากการจำหน่ายและคัดแยกขยะภายใต้แคมเปญดังกล่าวทั้งหมดจะนำไปสมทบทุนให้กับโครงการ Help Thai Fight COVID-19 ของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมีมูลค่า 3 บาท/กิโลกรัม เพื่อสนับสนุนโครงการวิจัยทางการแพทย์และสาธารณสุข ซึ่งในปี 2565 สามารถมอบทุนเพื่อโครงการดังกล่าวได้มูลค่า 4,000 บาท

(3) โครงการร่วมกับพันธมิตร ‘Recycle Day’ ส่งเสริมสตาร์ทอัพรุ่นใหม่ โดยบริษัทฯ ให้พื้นที่ในการติดตั้งสถานีรับซื้อขยะรีไซเคิล เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า พนักงาน และลูกค้า สามารถนำขยะรีไซเคิลมาจำหน่าย และสามารถสะสมพอยท์เพื่อรับของสมนาคุณพิเศษได้ ด้วยบริษัทฯ มีความตั้งใจในการส่งเสริมการแยกขยะให้ผู้เช่าและพนักงาน โดยได้รับบริการที่ปลอดภัยและได้รับผลตอบแทนสูงสุด พร้อมรับคำปรึกษาสำหรับการจัดการสิ่งของเหลือใช้อีกด้วย

(4) เข้าร่วมโครงการ ‘ไม่เทรวม’ ร่วมกับ กทม. โครงการแยกขยะเศษอาหารและขยะอินทรีย์จากต้นทาง เพื่อนำไปทำปุ๋ย

(5) กิจกรรม “CSV: REUSE - Waste Management” บริษัทฯ เล็งเห็นประโยชน์จากการนำของเหลือใช้เพื่อนำมาประดิษฐ์ใหม่ โดยร่วมมือกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ นำโครงสร้างเก่าจากการจัดงานอีเว้นท์ นำมาดัดแปลงใหม่เป็นเก้าอี้สนาม โดยศิลปิน TAM:DA (FB: TamdaDesign) และนำมาจัดวางให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้พักผ่อนหย่อนใจที่สวน G-Garden ลานกว้างหน้าอาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์



## 3.5 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

### 3.5.1 นโยบายด้านสังคม

บริษัทฯ มีกลยุทธ์หลักในการขับเคลื่อนองค์กรสู่ความยั่งยืนตามหลักการของ ESG โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และรับฟังความคิดเห็นเพื่อนำมาปรับปรุงโครงการและบริการของบริษัทฯ เพื่อให้ตอบสนองความต้องการและไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชนของบุคคลและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างสมดุล ซึ่งถือเป็นหน้าที่ปฏิบัติพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินงานของทุกคน ตั้งแต่บุคลากรระดับบริหารจนถึงระดับปฏิบัติการที่ต้องปฏิบัติตาม รวมถึง มุ่งสร้างธุรกิจให้เติบโตควบคู่กับสังคมไทย ด้วยการขับเคลื่อนธุรกิจบนพื้นฐานของการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชนและสังคม (Creating shared value; CSV) ผ่านกระบวนการดำเนินงานและมาตรการของบริษัทฯ สู่การเป็นศูนย์กลางของชุมชนและพื้นที่แห่งอนาคตที่ดีสำหรับทุกคน อาทิ นโยบายการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อลูกค้า การจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ การปฏิบัติต่อพนักงาน การแข่งขันทางการค้า ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นต้น ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php

นอกจากนี้ ยังมีความตั้งใจพัฒนาอาคารใหม่ตามแนวทางของมาตรฐาน Well Building Standard ภายใต้แนวคิดสำคัญ 7 ข้อ ได้แก่ อากาศ น้ำ สาธารณูปโภค แสง การออกกำลังกาย สภาพแวดล้อม และจิตใจ เพื่อยกระดับสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้คนภายในอาคาร

### 3.5.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

   บริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยเป็นประเด็นสำคัญสูงสุด เนื่องจากบุคลากรของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ รวมถึงผู้รับเหมา ลูกค้า ผู้เช่า และผู้ใช้อาคารทุกคนนับเป็นทรัพยากรสำคัญขององค์กรที่เป็นฟันเฟืองขับเคลื่อนให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดการสภาพแวดล้อมภายในอาคารให้สามารถตอบสนองความปลอดภัยซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของทุกคนเป็นเรื่องจำเป็นสูงสุด

   **แนวทางการดำเนินงานด้านความปลอดภัย**

   1. ดำเนินกระบวนการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยให้เป็นระบบมาตรฐาน ตามแนวทางมาตรฐานความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน ISO 45001 ตามนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php
   2. จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ภายในองค์กร ทำหน้าที่เจรจาต่อรองด้านสิทธิประโยชน์ของพนักงาน ผลักดันนโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัยในการทำงาน ตรวจสอบความปลอดภัยในพื้นที่ปฏิบัติงาน และจัดให้มีการติดตามการแก้ไขสถานการณ์ให้แล้วเสร็จ เพื่อป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ การประสบอันตราย การเจ็บป่วย หรือการเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ รวมถึงการควบคุมค่าน้ำทิ้ง ตลอดจนสื่อสารความเสี่ยงด้านความปลอดภัย เพื่อนำบทเรียนจากข้อบกพร่องมาปรับปรุงในการปฏิบัติงาน ป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ ให้เกิดเป็นวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีในองค์กร

      ทั้งนี้ ในปี 2565 มีคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (OHS Committee) รวม 14 คน

**คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ต่อจำนวนพนักงานทั้งหมด 160 คน**

ซึ่งในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 6 ครั้ง

3. มีการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย โดยในปี 2565 มีการจัดกิจกรรมจำนวนรวม 5 ครั้ง ได้แก่
    1. ซ้อมอพยพหนีไฟและระงับเหตุเพลิงไหม้ 3 ครั้ง ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 อาคาร
    2. การปฐมพยาบาลเบื้องต้น
    3. การป้องกันและดูแลตนเองจากโรคระบาด

| เป้าหมาย | | ผลการดำเนินงาน ปี 2565 |
|---|---|---|
| อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น | ศูนย์ | • อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานเท่ากับศูนย์<br>• อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรจากผู้รับเหมาเท่ากับศูนย์ |
| อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น | ศูนย์ | • อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานเท่ากับศูนย์<br>• อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของผู้รับเหมาเท่ากับศูนย์ |

2. การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล

ตามที่มีการบังคับใช้กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) นั้น บริษัทฯ ตระหนักในประเด็นนี้เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ให้บริการทั้งในส่วนของผู้เช่าสำนักงานและผู้เช่าร้านค้าปลีก รวมถึงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผู้เกี่ยวข้องทั้งภายนอกและภายในจำนวนมาก ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องส่งเสริมการปฏิบัติให้กับพนักงานในองค์กร รวมทั้งอบรมและให้ความรู้เรื่องการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล โดยเฉพาะในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาระบบ 'GLAND SERVE' ซึ่งเป็นระบบ Omni-Channel ที่รวมทุกช่องทางการติดต่อทั้งออนไลน์และออฟไลน์ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเพิ่มความสะดวกในการรับบริการ ดังนั้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและพนักงานบริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิส่วนบุคคล ดังนี้

1) สิทธิได้รับการแจ้งให้ทราบ (Right to be informed)
2) สิทธิขอเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล (Right of access)
3) สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคล (Right to data portability)
4) สิทธิคัดค้านการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล (Right to object)
5) สิทธิขอให้ลบหรือทำลาย หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถระบุตัวบุคคล (Right to erasure (also known as right to be forgotten)
6) สิทธิขอให้ระงับการใช้ข้อมูล (Right to restrict processing)
7) สิทธิในการขอให้แก้ไขข้อมูลส่วนบุคคล (Right of rectification)

3. การพัฒนาและดูแลรักษาพนักงาน

บริษัทฯ มีเป้าหมายสู่การเป็น "องค์กรในหัวใจพนักงาน - Employer of Choice" เพื่อดึงดูดให้คนเก่งและคนดีเข้ามาช่วยขับเคลื่อนองค์กรให้ดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจได้อย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยมีแนวทางบริหารจัดการ ดังนี้

3.1 การสรรหาบุคลากรและการจ้างงาน

บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาบุคลากรและการจ้างงานอย่างเป็นธรรม เปิดโอกาสให้กับบุคคลทุกเพศสภาพ เชื้อชาติ ศาสนา และเคารพในพื้นฐานของปัจเจกบุคคลอย่างเท่าเทียม โดยไม่แบ่งแยกและไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่งานสามารถสมัครเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ ได้ผ่านช่องทางต่าง ๆ อาทิ การเปิดรับสมัครบุคคลภายนอกผ่านช่องทางของบริษัทฯ : www.grandcanalland.com/career.php การสรรหาผ่านบริษัทจัดหางาน รวมถึงการเดินทางมาสมัครงานที่บริษัทฯ ด้วยตนเอง เป็นต้น รวมถึง มีการสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากภายในของบริษัทฯ เช่น การหมุนเวียนงาน (Job Rotation) การโอนย้ายข้ามแผนก การปรับเลื่อนตำแหน่ง และยังมีการพิจารณาต่ออายุการทำงานของบุคลากรเกษียณอายุที่มีความรู้ความสามารถเป็นรายปี หรือตามข้อตกลงร่วมกันของทั้งฝ่ายลูกจ้างและนายจ้างโดยสมัครใจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจ้างงานคนพิการจำนวนรวม 2 คน ตามกฎหมายมาตรา 33 ตามอัตราส่วน 1:100 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด รวมทั้ง ให้พื้นที่ในการสนับสนุนอาชีพผู้พิการอีกด้วย

3.2 การดูแลและสร้างความผูกพันกับบุคลากร

บริษัทฯ กำหนดมาตรการดูแลและสร้างความผูกพันกับพนักงานตามแนวทาง ดังนี้

- กำหนดผลตอบแทนที่เป็นธรรม โดยมีการประเมินผลงานของพนักงานในกระบวนการขึ้นเงินเดือน โบนัส การปรับเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน ตลอดจนการปรับปรุงระบบจ่ายค่าตอบแทน รวมถึงกำหนดสวัสดิการที่เหมาะสม โดยมีการจัดทำประกันค่ารักษาพยาบาล ประกันอุบัติเหตุ ประกันชีวิต รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อส่งเสริมความมั่นคงในชีวิตและพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีให้กับพนักงาน
- จัดฝึกอบรมเสริมสร้างความรู้และพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร รวมทั้ง จัดกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ เพื่อสื่อสารนโยบายและส่งเสริมมาตรการของบริษัทฯ เช่น กิจกรรม Communication Day ซึ่งเป็นกิจกรรมพบปะระหว่างผู้บริหารกับพนักงาน เพื่อแลกเปลี่ยนทิศทางและแนวทางการดำเนินงานประจำปี รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารกับพนักงาน

ภาพกิจกรรม Communication Day ประจำปี 2565

- รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน โดยมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ สนับสนุนให้มีการหารือและนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ รวมทั้ง มีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน (People Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมในการทำงานให้บุคลากรมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นต่อไป

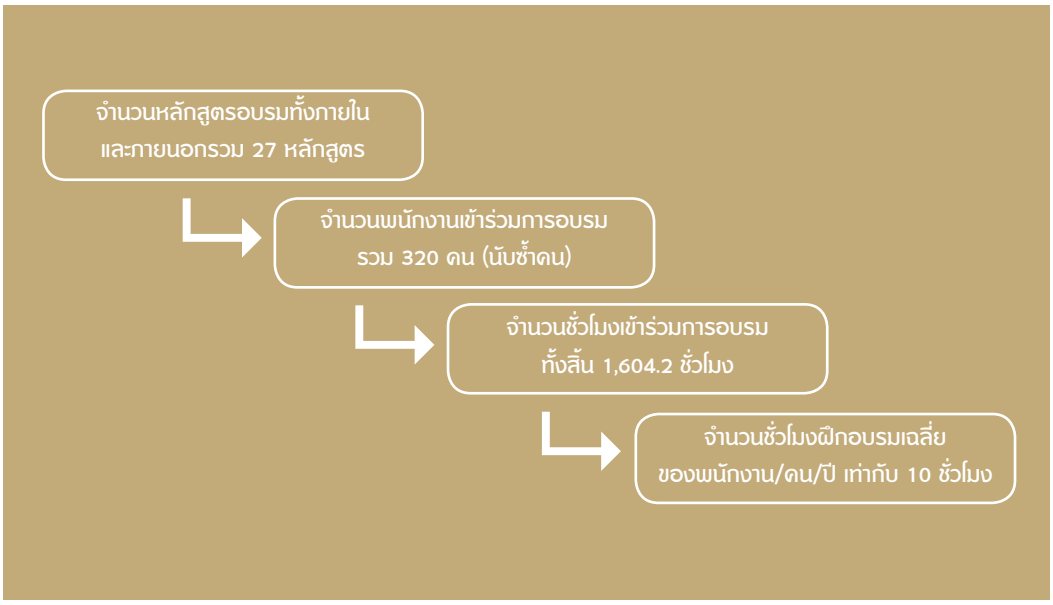
ในปี 2565 มีผลสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน
จากจำนวนพนักงานที่ร่วมประเมินทั้งหมดร้อยละ 94
ผลสำรวจอยู่ในระดับร้อยละ 62 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีผลการสำรวจในระดับร้อยละ 54
มีอัตราการลาออกของพนักงานโดยสมัครใจร้อยละ 28 โดยเป็นการโอนย้ายไปเซ็นทรัลพัฒนาร้อยละ 4

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินงานด้านการพัฒนาและดูแลรักษาพนักงานให้ดียิ่งขึ้นต่อไป โดยมีแผนการเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของระบบ 'CNEXT' ของเซ็นทรัลพัฒนา ตอบสนองตามกลยุทธ์ Synergy หรือการทำงานร่วมกันโดยใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่มีให้เกิดคุณค่าสูงสุด เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าถึงหลักสูตรอบรมที่มีมาตรฐานเดียวกัน มีความรู้ และมีวัฒนธรรมองค์กรที่สอดคล้องกับบริษัทแม่ รวมถึงสามารถเข้าถึงระเบียบคู่มือในการทำงาน ระบบสิ่งอำนวยความสะดวก การอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงานตามแผนอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับการเติบโตในสายงาน (Career Path) รวมทั้ง สามารถเก็บบันทึกประวัติการเรียนรู้และได้รับประกาศนียบัตรเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับตัวเองอีกด้วย เพื่อพัฒนาความพึงพอใจหรือความผูกพันของพนักงานให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

3.3 การพัฒนาศักยภาพบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นระบบและและมีความต่อเนื่อง ตามแผนพัฒนารายบุคคลตามเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Roadmap) เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นในการทำงาน เช่น หลักสูตรอบรมดับเพลิงขั้นรุนแรง หลักสูตรกระบวนการบัญชีและการเงินปฏิบัติการ กรณีเปิดศูนย์ใหม่หรือศูนย์ Renovate หลักสูตร Smart Sale หลักสูตรการจัดทำงบประมาณ (Budgeting) เป็นต้น รวมถึงพัฒนาศักยภาพให้แก่พนักงานที่มีความสามารถโดดเด่น เพื่อเพิ่มทักษะสู่การเป็นผู้นำในองค์กร เช่น หลักสูตร Advance Professional Consultative Selling รุ่นที่ 1-2 หลักสูตร Leader as Coach Facilitator หลักสูตรผู้ตรวจประเมินการจัดการพลังงานภายในองค์กร (Internal Audit) เป็นต้น ซึ่งมีการจัดอบรมทั้งในรูปแบบออนไลน์ คลาสรูม และสถานที่ปฏิบัติงานจริง เพื่อเข้าร่วมการ workshop ต่อยอดสู่การกระตุ้นให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้นต่อไป

สำหรับในปี 2565 มีผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาศักยภาพบุคลากร ดังนี้



นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการสื่อสารความรู้ความเข้าใจในด้านการทำงานที่สำคัญให้กับพนักงานทุกคนผ่านทางอีเมล เพื่อเน้นย้ำการปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับพนักงานด้วย เช่น แนวปฏิบัติในการงดรับและการให้ของขวัญ แนวทางดำเนินการเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึง การเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่สำคัญ ๆ ในประเด็นเน้นย้ำต่าง ๆ เช่น วิกฤติของผลกระทบด้านสภาพภูมิอากาศ เป็นต้น ตลอดจนให้สิทธิในการเข้าร่วมอบรมภายนอกแก่พนักงานสำหรับหลักสูตรที่สนใจและเป็นประโยชน์ต่อการทำงานที่เกี่ยวข้อง

ภาพสื่อประชาสัมพันธ์ “แนวปฏิบัติในการงดรับและการให้ของขวัญ”

3.4 การบริหารจัดการและประเมินผลงาน

บริษัทฯ ดำเนินการจัดการและบริหารบุคลากรบนพื้นฐานหลักบรรษัทภิบาล โดยดำเนินการปรับปรุงมาตรฐาน ค่างาน และหน้าที่ความรับผิดชอบตามแผนงานที่กำหนด เน้นการปรับสวัสดิการให้มีความยืดหยุ่นตามศักยภาพและความสามารถของพนักงาน เพื่อให้บุคลากรได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมด้วยระบบการประเมินผลงานพนักงาน 3 ขั้นตอน คือ

1) พนักงานทำการประเมินตนเอง โดยประเมินผลการปฏิบัติงานรายปีตามแผนและเป้าหมายการปฏิบัติงานรายบุคคล (Individual Performance Management Plan) โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ
   - หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายตามแผนงานและเป้าหมายการปฏิบัติงานตามกลยุทธ์ขององค์กร
   - ผลงานการปฏิบัติตามกลยุทธ์องค์กรในการเติบโตขององค์กร การสร้างคุณค่า การเพิ่มประสิทธิภาพ และการปรับปรุงกระบวนการภายใน
   - ผลงานจากโครงการหรือแผนงานพิเศษที่ทำร่วมกับเพื่อนร่วมงาน ต่างแผนก ต่างฝ่าย หรือกับหน่วยงานภายนอก
2) ผู้บังคับบัญชาให้ข้อมูลป้อนกลับกับผู้ใต้บังคับบัญชา ผ่านการคุยแบบตัวต่อตัวและนำคะแนนที่ได้ของแต่ละบุคคลเข้าสู่กระบวนการถัดไป
3) กระบวนการประเมินบนมาตรฐานเดียวกันมากที่สุด (Calibration) ในที่ประชุมระดับจัดการไล่ตามลำดับ ตำแหน่งงาน ผลประเมินที่ได้จะนำมาใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนและโบนัสประจำปี รวมทั้งใช้ประกอบการพิจารณาเลื่อนขั้นเลื่อนตำแหน่งและการจัดเตรียมแผนพัฒนารายบุคคลในปีถัดไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเลิกจ้างพนักงาน เว้นแต่กรณีที่พนักงานมีการกระทำความผิดทางกฎหมาย หรือละเมิดจรรยาบรรณของบริษัทฯ ที่ร้ายแรง โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการพิจารณาตามขั้นตอนของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม

4. การบูรณาการและการปฏิรูปทางสังคม

1) การเป็นศูนย์กลางของชุมชน

1.1 จากโครงการเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศเศรษฐกิจในการพัฒนาพื้นที่เปล่าระหว่างรอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยโครงการ G-Garden สวนผักใจกลางเมือง จึงเกิดเป็นเครือข่ายพันธมิตรกว่า 10 องค์กร อาทิ The Farm Concept, Big Trees Project, Ageekculture, JaiTalad, คลองเตยดีจัง, Poonsuk Market เป็นต้น สร้างคุณค่าสู่ชุมชน ดังนี้

- จุดประกายคนเมืองและสร้างคอมมูนิตี้สีเขียว เพื่อเป็นพื้นที่พบปะและเรียนรู้เกี่ยวกับการทำการเกษตรกลางใจเมือง สำหรับผู้สนใจนำไปปรับใช้ที่บ้าน คอนโดมิเนียม หรือพื้นที่ขนาดเล็ก โครงการจึงเป็นเสมือน Sandbox สำหรับเด็กเยาวชน ครอบครัว บุคคลทั่วไปหรือองค์กรต่าง ๆ ที่อยากมาทดลองทำสิ่งใหม่ ๆ
- สร้างรายได้ให้เกษตรกรตลอดทั้งปี ผ่านการสร้างโอกาสให้กับกลุ่มเกษตรกรเข้าถึงการใช้พื้นที่และเชื่อมโยงผู้ผลิตเข้ากับผู้บริโภค
- ยกระดับสุขภาวะและคุณภาพชีวิตให้คนเมือง สร้างต้นแบบพื้นที่สีเขียวใจกลางเมืองและเป็นแหล่งอาหารราคาไม่แพง ดีต่อสุขภาพ ปลอดสารเคมี สด สะอาด ปลอดภัย
- เพิ่มความหลากหลายให้กับระบบนิเวศในเมือง คืนสมดุลระบบนิเวศ เพิ่มที่อยู่อาศัยและพื้นที่หาอาหารให้สัตว์เล็ก ๆ เช่น นก กระรอก แมลง ได้มีแหล่งอาหารในเมือง

ทั้งนี้ ในปี 2565 มีผู้เข้าร่วมโครงการทั้งสิ้นกว่า 19,112 คน

1.2 บริษัทฯ เป็นศูนย์กลางการบริจาคเลือด เพื่อสนับสนุนทุกคนในการเป็น ‘ผู้ให้’ โดยประสานหน่วยงานสภากาชาดไทยเข้ามารับบริจาคเลือดที่อาคารตลอดทั้งปีในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน 2565 ได้ปริมาณเลือดรวมทั้งสิ้น 211,600 ซีซี เพื่อเป็นคลังเลือดสำรองของประเทศสำหรับใช้ในยามจำเป็น นอกจากนี้ ยังเกิดผลดีต่อผู้บริจาคในการกระตุ้นร่างกายให้สร้างเม็ดเลือดใหม่ออกมาทดแทน ทำให้ร่างกายเกิดการไหลเวียนเลือดที่ดีขึ้นอีกด้วย

1.3 บริษัทฯ สนับสนุนสาธารณประโยชน์ โดยการสร้าง Cover Walk Way ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับให้บริการลูกค้าและเป็นสาธารณะประโยชน์ให้กับประชาชนทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการภายในโครงการ ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างในบริเวณทางข้ามทางม้าลายและบริเวณพื้นที่ริมทางเท้า (Footpath) พร้อมตกแต่งไม้ดอกไม้ประดับบริเวณริมทางเดิน ติดตั้งไฟส่องสว่างและกล้อง CCTV เพื่อสร้างความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าและประชาชนที่สัญจรไปมา และยังช่วยปรับเปลี่ยนสภาพภูมิทัศน์ของพื้นที่ภายในโครงการและเสริมสร้างทัศนียภาพของชุมชนโดยรอบให้สวยงามและน่าอยู่ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ยังร่วมกับสำนักงานเขตห้วยขวาง ภาคเอกชน และประชาชนในพื้นที่ทำกิจกรรมบำเพ็ญสาธารณประโยชน์ตามโครงการจิตอาสาพระราชทาน “เราทำความดี ด้วยหัวใจ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ซึ่งเป็นโครงการตามพระบรมราโชบายของพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ในการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ริมคลองยายสุ่น เพื่อสร้างคลองต้นแบบในการแก้ปัญหาน้ำเสีย ปรับปรุงคุณภาพน้ำด้วยหลักการไหลเวียนน้ำ เพื่อฟื้นฟูคุณภาพน้ำในคลองอย่างเป็นระบบ พร้อมปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณพื้นที่ริมคลอง ด้วยการเก็บขยะและทำความสะอาดพื้นที่ริมคลอง ตัดแต่งกิ่งไม้ ทาสีราวกันตก ปลูกไม้ดอกไม้ประดับตกแต่งพื้นที่รอบคลอง บูรณะไฟส่องสว่างและกล้อง CCTV เพื่อเพิ่มความปลอดภัยแก่ผู้ที่สัญจรไปมา

ภาพการร่วมกิจกรรมบำเพ็ญสาธารณประโยชน์ตามโครงการจิตอาสาพระราชทาน
“เราทำความดี ด้วยหัวใจ”
ณ ริมคลองยายสุ่น เขตห้วยขวาง-ดินแดง กรุงเทพมหานคร

2) ความมั่งคั่งในท้องถิ่น

2.1 บริษัทฯ ให้การสนับสนุนร้าน “จันกะผัก” ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์พัฒนาพันธุ์พืชจักรพันธ์เพ็ญศิริในพระราชดำริของสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ภายใต้การบริหารงานของมูลนิธิชัยพัฒนาร่วมกับมูลนิธิแม่ฟ้าหลวงมาอย่างต่อเนื่องนับแต่ปี 2562 ในการจัดสรรพื้นที่โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายบริเวณพื้นที่ชั้น G อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เพื่อเป็นช่องทางในการจัดจำหน่ายสินค้าและผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรที่ได้จากการเพาะพันธุ์พืชผักสวนครัวจากเมล็ดพันธ์พระราชทานฯ ในโครงการ “บ้านนี้มีรัก ปลูกผักกินเอง” ที่สนับสนุนให้เกษตรกรปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการปลูกพืชผักสวนครัวที่ปลอดภัยและมีคุณภาพ ภายใต้มาตรฐาน Good Agricultural Practice (GPA) เพื่อส่งเสริมสินค้าและผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรพื้นบ้านพัฒนาเศรษฐกิจชุมชนท้องถิ่น รวมถึงการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับเกษตรกรอย่างยั่งยืน คิดเป็นเงินสนับสนุนด้านพื้นที่รวมมูลค่ากว่า 900,000 บาท/ปี อีกทั้ง ยังเป็นการสนับสนุนคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับชุมชนผู้บริโภคได้มีโอกาสเข้าถึงผลิตภัณฑ์ที่มีความปลอดภัย ปลูกด้วยวิถีธรรมชาติอีกด้วย

ภาพการจำหน่ายสินค้าและผลิตภัณฑ์ทางเกษตรของร้าน “จันกะผัก”
ณ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

2.2 G-Garden สวนผักใจกลางพระราม 9 ได้เป็นส่วนหนึ่งในการจัดพื้นที่ “ตลาดเขียว ระบบนิเวศอาหารปลอดภัย” เพื่อความมั่นคงทางอาหารที่ยั่งยืน ภายใต้การประชาสัมพันธ์ของ สสส. และภาคีเครือข่าย ทั้งนี้ ‘ตลาดเขียว’ คือพื้นที่จัดจำหน่ายสินค้าทางการเกษตรในชุมชนที่ปราศจากสารเคมี (Organic/Chemical Free/Safety) โดยผ่านการรับรองมาตรฐาน รวมถึงอาหารและผลิตภัณฑ์ที่เป็นอัตลักษณ์ของแต่ละท้องถิ่นนั้น ๆ โดยมีกระบวนการตั้งแต่การผลิตจนถึงการจัดจำหน่ายที่คำนึงถึงสุขภาพและสิ่งแวดล้อมในราคาที่เป็นธรรมทั้งต่อผู้ผลิตและผู้บริโภค นอกจากนี้ ตลาดเขียวยังมีจุดเด่นในการเป็นพื้นที่ให้กับผู้ผลิตและผู้บริโภคได้พบปะ แลกเปลี่ยน พูดคุย ทำให้ผู้บริโภครู้แหล่งที่มาของอาหารและความเอาใจใส่ของผู้ผลิต รู้วิธีการปรุงประกอบอาหารจากผู้ผลิต และยังทำให้ผู้ผลิตทราบถึงความต้องการของผู้บริโภค เพื่อพัฒนาคุณภาพผลผลิตด้วยเช่นกัน นำไปสู่การสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้ผลิตและผู้บริโภค เกิดการมีส่วนร่วมและการขับเคลื่อนสู่การสร้างระบบอาหาร

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสนับสนุนพื้นที่จัดงาน “วันอาหารโลก Food For Better Life กินดี me สุข” ซึ่งดำเนินงานโดยแผนอาหารเพื่อสุขภาวะ สสส. (สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ) ด้วยกิจกรรมดี ๆ อาทิ เสวนา “Food For Better Life กินดี me สุข” งานอาสาสมัครจากมูลนิธิอาสาสมัครเพื่อสังคม ดนตรีสนุก ๆ จากโครงการ triple H music โครงการครูดนตรีอาสาสร้างสรรค์เยาวชน (สำนักสร้างสรรค์โอกาสและนวัตกรรม สสส.) เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 อีกด้วย

2.3 สนับสนุนค่าเครื่องอุปโภคบริโภคกับสำนักงานเขตหลักสี่ เพื่อช่วยเหลือประชาชนที่ได้รับผลกระทบและความเดือนร้อนจากภัยธรรมชาติอันเนื่องมาจากอุทกภัยในพื้นที่เขตหลักสี่ เนื่องจากฝนตกหนักจนก่อให้เกิดน้ำท่วมเฉียบพลัน เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนที่ประสบภัย

3) แลกเปลี่ยนเรียนรู้เสริมสร้างประสบการณ์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านการศึกษาและพัฒนาบุคลากร ด้วยตระหนักดีว่า การเรียนรู้คือการสร้างโอกาสและเป็นการเพิ่มพูนศักยภาพของมนุษย์ ซึ่งเป็นรากฐานในการขับเคลื่อนสังคมอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงสนับสนุนการเรียนรู้แก่พนักงานและสังคมทุกภาคส่วน โดยจัดกิจกรรมแลกเปลี่ยนเรียนรู้สู่สังคมและพนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง ให้การสนับสนุนพื้นที่จัดงาน ตลอดจนการบริจาคเพื่อชุมชน องค์กรการกุศล หน่วยงานที่เกี่ยวเนื่องกับชุมชน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ของเยาวชนในการพัฒนาทักษะชีวิตและทักษะอาชีพ อาทิ

3.1 กิจกรรมเวิร์กชอปเทคนิคการปลูกผักในเมือง

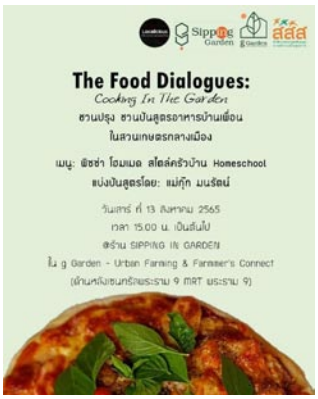
บริษัทฯ นำโดยทีมงาน G-Garden ไปร่วมจัดกิจกรรมเวิร์กชอปให้ความรู้ด้านการปลูกผักในเมืองซึ่งมีพื้นที่จำกัด เพื่อสร้างผลผลิตที่ปลอดสารเคมีไว้รับประทานเองที่บ้าน โดยมีวิทยากร ป้าตุ๋ย พรพรรณ เกษตรกรในเมือง และ ครูอุษา สวนผักดาดฟ้าบ้านครูอุษา คอยให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิดแก่พนักงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) จำนวน 45 คน รวมถึงผู้มาเรียนรู้และเยี่ยมชมแปลงผักและแนวคิดโครงการจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร จำนวน 250 คน

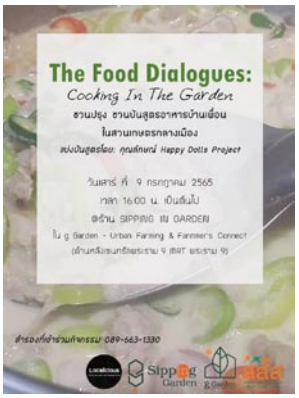
3.2 โครงการ G-Garden พื้นที่ศึกษางานวิจัย

บริษัทฯ เปิดพื้นที่ G-Garden ให้แก่คณะนักวิจัยจากคณะเกษตร ม.เกษตรศาสตร์ นักวิจัยจากเยอรมันและสิงคโปร์ เพื่อทำงานด้านการศึกษาวิจัยการทำสวนผักในเมือง เพื่อสร้างแรงบันดาลใจและเป็นพื้นที่ถ่ายทอดประสบการณ์ผ่านงานศึกษาวิจัย ในการสร้างแนวคิด การเปลี่ยนพื้นที่รกร้างหรือรอการพัฒนา ให้เป็นพื้นที่สร้างสรรค์ เกิดประโยชน์กับชุมชนคนเมือง โดยสร้างแนวทางการพัฒนา การใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่อย่างเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด

3.3 กิจกรรม The Food Dialogues : Cooking in The Garden

บริษัทฯ จัดกิจกรรม “ชวนปรุง ชวนปันสูตรอาหารบ้านเพื่อนในสวนเกษตรกลางเมือง” โดยเชิญบุคคลต่าง ๆ มาแชร์สูตรอาหาร ซึ่งจัดกิจกรรมในรูปแบบการเรียนรู้ร่วมกันในแบบบ้านเรียน (Home School) แบ่งปันสูตรอาหารโฮมเมดจากวัตถุดิบใกล้ตัวและพืชผักจากในสวน เพื่อให้ชุมชนสามารถนำไปปรุงอาหารรับประทานได้เอง ด้วยวัตถุดิบเรียบง่ายใกล้ตัว โดยผู้เข้าร่วมงานจะได้ร่วมปรุง ร่วมปัน และทานมื้อเย็นด้วยกันในบรรยากาศสวนผักกลางเมือง โดยมีเงื่อนไขการร่วมกิจกรรม คือ ต้องนำภาชนะสำหรับใส่อาหารมาเองเพื่อลดการสร้างขยะ นอกจากนี้ ยังได้รับการบริจาคเพื่อสนับสนุนการจัดกิจกรรมอีกด้วย



นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนชุมชน องค์กรการกุศล หน่วยงานที่เหมาะสมและมีความเกี่ยวเนื่องกับชุมชน รวมไปถึงการบริจาคเพื่อส่งเสริมภาคการศึกษาอันเป็นรากฐานในการขับเคลื่อนสังคม อาทิ กิจกรรมการแข่งขันกอล์ฟการกุศลในรายการ “กอล์ฟประเพณีวิทยาลัยการทัพบก ครั้งที่ 12 และกอล์ฟการกุศล วทบ. 67” ให้กับวิทยาลัยการทัพบก ซึ่งรายได้ส่วนหนึ่งจากการแข่งขันจะนำไปใช้สนับสนุนกิจกรรมทางการศึกษา เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ของเยาวชนในการพัฒนาทักษะชีวิตและทักษะอาชีพ

5. สิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ สนับสนุนให้ทุกคนเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานของกันและกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ดูแลและป้องกันมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน ตามกฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยยึดหลักการปฏิบัติสอดคล้องตามหลักการชี้แนะว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนของสหประชาชาติ หรือ UNGP บนหลัก 3 ประการ คือ การคุ้มครองสิทธิมนุษยชน การเคารพสิทธิมนุษยชน และการเยียวยา โดยแบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ การคำนึงถึงสิทธิในเรื่องความปลอดภัย การเคารพสิทธิของพนักงาน และการให้ความเป็นธรรม ซึ่งบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการบริหารจัดการด้านสิทธิมนุษยชน ตามรายละเอียดส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน” พร้อมทั้งจัดทำมาตรการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนและมีการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน พร้อมประกาศบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php และทบทวนแนวปฏิบัติเป็นประจำทุกปี
2. ประชาสัมพันธ์ระบบรับเรื่องร้องเรียนออนไลน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีช่องทางการร้องเรียนออนไลน์บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com/ir_suggestion.php เพื่อรับเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่าง ๆ
3. ดูแลสิทธิมนุษยชนของพนักงานเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัย โดยจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของสถานประกอบกิจการ (“คปอ.”) เพื่อดูแลความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงานของพนักงาน
4. อบรมและให้ความรู้เรื่องสิทธิมนุษยชนแก่บุคลากร เช่น การจัดให้มีการอบรมเรื่องกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) และส่งเสริมการปฏิบัติให้กับพนักงานในองค์กร

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญเรื่องความเท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality) โดยไม่เลือกปฏิบัติด้วยเห็นถึงศักยภาพของมนุษย์ทุกคนบนพื้นฐานของความเท่าเทียม ดังจะเห็นได้จากจำนวนพนักงานของบริษัทฯ ที่ปฏิบัติงานในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีความหลากหลาย ดังนี้

| กลุ่มงาน | เพศชาย | เพศหญิง | รวม |
|---|---|---|---|
| ผู้บริหาร (ระดับสูง) | 4 | 1 | 5 |
| บริหารโครงการ | 20 | 11 | 31 |
| ขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน | 2 | 5 | 7 |
| ขายพื้นที่เช่าและปฏิบัติการ | 45 | 31 | 76 |
| งานสนับสนุน | 9 | 27 | 36 |
| สำนักเลขานุการบริษัท | - | 3 | 3 |
| ทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร | 1 | 1 | 2 |
| รวม | 81 | 79 | 160 |

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจากกิจกรรมหรือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

# 4. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

**(ก) ภาพรวม**

จากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่ช่วงปี 2563 จนถึงช่วงกลางปี 2565 ปัจจุบันสถานการณ์ผ่อนคลายลง ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวทยอยกลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในขณะที่ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้นจากอัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในออฟฟิศที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดีแม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลง แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงสถานการณ์ต้นทุนด้านพลังงาน เนื่องจากภาวะสงครามรัสเซีย ยูเครน ส่งผลให้ต้นทุนของพลังงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ครึ่งหลังของปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และบริษัทฯมีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพลังงาน เช่น ระบบจัดการอุณหภูมิภายในอาคารตลอดจนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะรายได้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2565 ดังนี้

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** เปิดดำเนินงานตามปกติ โดยอัตราการกลับเข้ามาปฏิบัติงานของพนักงานที่อาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่เข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานในแต่ละวัน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน และบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

**ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีก** ในโครงการต่าง ๆ เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

**ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** โครงการนิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2564 ยังคงมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีเยี่ยม โดยมียอดจองที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมาและอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าตามลำดับ

**การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน** บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับกรมการค้าภายในและผู้ประกอบการภาคเกษตรในการจัดกิจกรรม Organic Weekend Market ตลาดอินทรีย์ชุมชน การร่วมมือกับเขตห้วยขวางและภาคเอกชนในการจัดกิจกรรม Recycle Day เพื่อรณรงค์การคัดแยกขยะรีไซเคิล นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมด้านความยั่งยืนอื่นๆ ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า อาทิ การอำนวยความสะดวกด้านอาคารสถานที่สำหรับการรับบริจาคโลหิต การร่วมกับสำนักงานเขต และกรุงเทพมหานคร ในการบำรุง รักษา สภาพน้ำในบริเวณคลองยายสุ่น ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหวังเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมต่อไปในระยะยาว

**(ข) เหตุการณ์สำคัญในปี 2565**

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำหนังสือแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100) ในสัดส่วน 50:50 คิดเป็นวงเงินประมาณ 5,500 ล้านบาท

**(ค) แผนธุรกิจในอนาคต**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาและสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง มั่นคง และยั่งยืนโดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2566-2570) ที่จะมีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี โดยหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการเติบโตด้วยการกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ พร้อมทั้งมีการสนับสนุนจากเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในประเทศไทยมากว่า 40 ปี จะช่วยเพิ่มความมั่นใจในการบริหารธุรกิจให้เติบโตและมีผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนต่อไป พร้อมทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสิ่งสำคัญ

**(ง) ผลการดำเนินงาน**

1) รายได้

| รายได้แยกตามประเภท | ปี 2565 | ปี 2564 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,208 | 1,153 | 55 | 5% |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 307 | 402 | (95) | (24%) |
| รวมรายได้ | 1,515 | 1,555 | (40) | (3%) |

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,515 ล้านบาท ลดลง 40 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ลดลง ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเล็กน้อย จากสภาวะการดำเนินธุรกิจที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้น ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงรักษาได้ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

2) กำไรขั้นต้น

ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,131 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 75 ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 79 ซึ่งเป็นผลมาจากการสถานการณ์ต้นทุนด้านพลังงานและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร รวมเท่ากับ 298 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 หรือ 9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564

4) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 141 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10 หรือ 16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจากการบริหารเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ

5) กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 714 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 7 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้ลดผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้นได้เล็กน้อย

**(จ) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน**

1) สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29,709 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมา จำนวน 378 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,164 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 58 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น ลดลง (37) ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ลดลง (14) ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินลงทุนระยะยาว เงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 438 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 159 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 256 ล้านบาท

2) หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 13,441 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 404 ล้านบาท โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี เจ้าหนี้เงินประกันผลงานและรับเหมาก่อสร้าง และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 2,454 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2,724 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและสถาบันการเงิน ลดลง (2,640) ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง (84) ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้ เจ้าหนี้เงินประกันการเช่าและบริการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียน 10,987 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,321 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาว เพิ่มขึ้น 2,454 ล้านบาท

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ) จำนวน 15,246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 739 ล้านบาท เกิดจากผลกำไรในงวดและการประเมินมูลค่าเงินลงทุนระยะยาวเพิ่มขึ้น

**(ฉ) โครงสร้างเงินทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.83 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.89 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ลดลงจาก 0.42 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เป็น 0.39 เท่า ณ สิ้นปี 2565 (บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดจากการออกหุ้นกู้ที่ผ่านมา)

## 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 สถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างมาก ประชาชนคุ้นเคยกับการใช้ชีวิตตามวิถีใหม่ (New Normal) การทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) เริ่มถูกประยุกต์เข้าเป็นนโยบายตามปกติของการดำเนินงานของหลายบริษัทมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกไม่ได้ฟื้นตัวจากช่วงก่อน COVID-19 อย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับการแข่งขันในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานที่รุนแรงขึ้น จึงมีแนวโน้มการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราที่ต่ำลงหรือการคงอัตราค่าเช่า ขณะเดียวกัน สถานการณ์ภาวะการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้างส่งผลทำให้ต้นทุนการก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงสามารถที่จะรักษาอัตรากำไรขั้นต้นเอาไว้ในระดับคงเดิม

## 4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

**งบการเงิน**

(ก) รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2561 ตรวจสอบโดย นายณัฐวุฒิ สันติเพ็ชร แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในปี 2562-2565 ตรวจสอบโดย นางสาววรรณาพร จรพีรเดชานนท์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| **สินทรัพย์** | | | | | | |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 107.21 | 0.36% | 104.28 | 0.36% | 69.76 | 0.24% |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 133.05 | 0.45% | 142.50 | 0.49% | 164.56 | 0.56% |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 921.80 | 3.10% | 935.45 | 3.19% | 889.57 | 3.04% |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.21 | 0.00% | 40.18 | 0.14% | 40.12 | 0.14% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,162.27 | 3.91% | 1,222.41 | 4.17% | 1,164.01 | 3.98% |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | 1.00 | 0.00% | 1.00 | 0.00% | 1.00 | 0.00% |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,825.01 | 16.24% | 4,666.32 | 15.91% | 4,552.60 | 15.58% |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 1.11 | 0.00% | 1.11 | 0.00% | 1.11 | 0.00% |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 650.07 | 2.19% | 615.84 | 2.10% | 571.51 | 1.96% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,507.02 | 75.76% | 22,250.84 | 75.86% | 22,341.68 | 76.45% |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 475.43 | 1.60% | 481.50 | 1.64% | 485.83 | 1.66% |
| สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | - | 0.00% | - | 0.00% |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 77.39 | 0.26% | 82.05 | 0.28% | 92.54 | 0.32% |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 2.06 | 0.01% | 2.60 | 0.01% | 2.75 | 0.01% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 7.38 | 0.02% | 7.47 | 0.03% | 11.51 | 0.04% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 28,546.47 | 96.09% | 28,108.74 | 95.83% | 28,060.54 | 92.02% |
| รวมสินทรัพย์ | 29,708.74 | 100.00% | 29,331.15 | 100.00% | 29,224.55 | 100.00% |

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ) | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | | |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 820.00 | 2.76% | 1,000.00 | 3.41% | 550.00 | 1.88% |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 219.02 | 0.74% | 266.11 | 0.91% | 259.37 | 0.89% |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า | | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 5.41 | 0.02% | 5.06 | 0.02% | 4.38 | 0.01% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 782.21 | 2.67% | 1,426.37 | 4.88% |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,100.00 | 3.70% | 2,531.91 | 8.63% | - | - |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 1,027.71 | 3.50% | 1,162.60 | 3.98% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี | 234.09 | 0.79% | 234.09 | 0.80% | 234.08 | 0.80% |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 14.50 | 0.05% | 29.61 | 0.10% | 67.17 | 0.23% |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 2.99 | 0.01% | 0.40 | 0.00% | 0.20 | 0.00% |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 18.57 | 0.06% | 32.02 | 0.11% | 162.03 | 0.55% |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 35.32 | 0.12% | 48.00 | 0.16% | 30.33 | 0.10% |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 4.31 | 0.01% | 3.67 | 0.01% | 3.78 | 0.01% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 2,454.23 | 8.26% | 5,960.79 | 20.32% | 3,900.30 | 13.35% |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,803.93 | 6.07% | - | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,531.91 | 8.52% | 1,100.00 | 3.75% | 2,531.91 | 8.66% |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 132.72 | 0.45% | 132.22 | 0.45% | 129.70 | 0.44% |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | 0.00% | - | 0.00% | 1,026.79 | 3.51% |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,756.44 | 5.91% | 1,656.55 | 5.65% | 1,599.24 | 5.47% |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 208.34 | 0.70% | 200.55 | 0.68% | 203.83 | 0.70% |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ | | | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 15.03 | 0.05% | 21.37 | 0.07% | 20.71 | 0.07% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 4,537.90 | 15.27% | 4,773.59 | 16.27% | 4,984.88 | 17.06% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 0.96 | 0.00% | | | | |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 10,987.21 | 36.98% | 7,884.28 | 26.88% | 10,497.05 | 35.92% |
| รวมหนี้สิน | 13,441.44 | 45.24% | 13,845.08 | 47.20% | 14,397.35 | 49.26% |

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ) | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 6,499.83 | 21.88% | 6,499.83 | 22.16% | 6,499.83 | 22.24% |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 1,532.32 | 5.16% | 1,532.32 | 5.22% | 1,532.32 | 5.24% |
| ส่วนปรับปรุงให้เป็นราคาตามบัญชีจากการซื้อ | - | - | | | | |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน | (423.19) | (1.42%) | (423.19) | (1.44%) | (423.19) | (1.45%) |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (129.34) | (0.44%) | (129.34) | (0.44%) | (129.34) | (0.44%) |
| รวมหุ้นทุนของกิจการ | 7,479.63 | 25.18% | 7,479.63 | 25.50% | 7,479.62 | 25.59% |
| กำไรสะสม | | | | | | |
| จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย | 790.45 | 2.66% | 790.45 | 2.69% | 790.45 | 2.70% |
| ยังไม่จัดสรร | 6,594.58 | 22.20% | 5,880.87 | 20.05% | 5,310.35 | 18.17% |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 381.40 | 1.28% | 355.99 | 1.21% | 322.89 | 1.10% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ | 15,246.06 | 51.32% | 14,506.94 | 49.46% | 13,903.31 | 47.57% |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 1,021.24 | 3.44% | 979.14 | 3.34% | 923.89 | 3.16% |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 16,267.30 | 54.76% | 15,486.07 | 52.80% | 14,827.20 | 50.74% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 29,708.74 | 100.00% | 29,331.15 | 100.00% | 29,224.55 | 100.00% |

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,207.61 | 68.31% | 1,153.03 | 69.76% | 1,247.02 | 78.49% |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 306.98 | 17.36% | 402.31 | 24.34% | 221.56 | 13.94% |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 152.37 | 8.62% | - | - | - | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 76.49 | 4.33% | 84.80 | 5.13% | 104.32 | 6.57% |
| รายได้อื่น | 24.39 | 1.38% | 12.81 | 0.78% | 15.94 | 1.00% |
| รวมรายได้ | 1,767.84 | 100.00% | 1,652.95 | 100.00% | 1,588.83 | 100.00% |
| ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ | 231.20 | 13.08% | 201.72 | 12.20% | 231.63 | 14.58% |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 152.45 | 8.62% | 126.63 | 7.66% | 77.39 | 4.87% |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 66.23 | 4.01% | 94.41 | 5.94% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 22.36 | 1.26% | 24.13 | 1.46% | 13.88 | 0.87% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 275.99 | 15.61% | 286.33 | 17.32% | 232.21 | 14.62% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 140.64 | 7.96% | 156.90 | 9.49% | 198.94 | 12.52% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 822.64 | 46.53% | 861.94 | 52.15% | 848.46 | 53.40% |

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ) | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2563 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| กลับรายการ (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 | 5.00 | 0.28% | | | | |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 0.79 | 0.04% | 6.01 | 0.36% | 206.15 | 12.98% |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 950.99 | 53.79% | 797.02 | 48.22% | 946.52 | 59.57% |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (197.15) | (11.15%) | (170.32) | (10.30%) | (206.83) | (13.02%) |
| กำไรสำหรับปี | 753.84 | 42.64% | 626.70 | 37.91% | 739.69 | 46.56% |
| การแบ่งปันกำไร | | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 713.71 | 40.37% | 573.82 | 34.71% | 715.95 | 45.06% |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 40.13 | 2.27% | 52.88 | 3.20% | 23.74 | 1.49% |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 753.84 | 42.64% | 626.70 | 37.91% | 739.69 | 45.56% |
| กำไรต่อหุ้น | | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท) | 0.110 | | 0.088 | | 0.110 | |

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกระแสเงินสด | 2565 | 2564 | 2563 |
|---|---|---|---|
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 455.42 | 583.21 | 629.61 |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | (74.15) | (90.45) | 899.96 |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (378.34) | (458.24) | (1,511.05) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี | 107.21 | 104.28 | 69.76 |

(ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| ณ 31 ธันวาคม | 2565 | 2564 | 2563 |
|---|---|---|---|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 0.47 | 0.21 | 0.30 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.10 | 0.04 | 0.06 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 24.85 | 24.24 | 20.02 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) | 14.48 | 14.85 | 17.98 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) | 1.65 | 5.50 | 1.62 |
| ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) | 218.56 | 65.42 | 221.80 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 74.67 | 78.89 | 78.96 |
| อัตรากำไรสุทธิ (%) | 42.64 | 37.91 | 46.56 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) | 4.75 | 4.13 | 5.18 |

| ณ 31 ธันวาคม | 2565 | 2564 | 2563 |
|---|---|---|---|
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) | 2.55 | 2.14 | 2.51 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%) | 3.34 | 2.79 | 3.30 |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า) | 0.06 | 0.06 | 0.05 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.83 | 0.89 | 0.97 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) | 0.39 | 0.42 | 0.46 |

ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราการเจริญเติบโต

| ณ 31 ธันวาคม | 2565 | 2564 | 2563 |
|---|---|---|---|
| ข้อมูลต่อหุ้น | | | |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) | 2.35 | 2.23 | 2.14 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท) | 0.110 | 0.088 | 0.110 |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | งดจ่าย * | งดจ่าย * | งดจ่าย * |
| อัตราการเติบโตของบริษัท | | | |
| สินทรัพย์รวม (%) | 1.29 | 0.36 | (1.58) |
| หนี้สินรวม (%) | (2.92) | (3.84) | (9.90) |
| รายได้ (%) | (2.62) | 5.91 | (7.67) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (%) | (2.94) | 24.91 | (21.11) |
| กำไรสุทธิ (%) | 20.29 | (15.28) | (45.38) |

# 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## 5.1 ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิง

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อบริษัท | : | บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| เลขทะเบียนบริษัท | : | 0107538000118 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ที่ตั้ง | : | เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| ทุนจดทะเบียน | : | หุ้นสามัญ จำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท<br>รวม 6,535,484,202 บาท |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | : | หุ้นสามัญ จำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท<br>รวม 6,499,829,661 บาท |
| Home Page | : | www.grandcanalland.com |
| โทรศัพท์ | : | 66 (0) 2 246 2323 |
| โทรสาร | : | 66 (0) 2 247 1082 |

**บุคคลอ้างอิง**

| | | |
|---|---|---|
| นายทะเบียนหลักทรัพย์ | : | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400<br>โทรศัพท์ 0 2009 9999 โทรสาร 0 2009 9991 |
| นายทะเบียนหุ้นกู้ | : | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)<br>333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500<br>โทรศัพท์ 0 2230 1478 |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ | : | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)<br>ฝ่ายบริการตลาดทุน<br>เลขที่ 977/2 อาคาร เอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3<br>ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400<br>โทรศัพท์ 0 2298 0821-7 โทรสาร 0 2298 0835 |
| ผู้สอบบัญชี | : | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด<br>เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50-51 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา<br>เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120<br>โทรศัพท์ 0 2677 2000 โทรสาร 0 2677 2222 |
| นักลงทุนสัมพันธ์ | : | นายภณพินิต อุปถัมภ์<br>โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 |

## 5.2 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

หมายเหตุ สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 5.3 ตลาดรอง

-ไม่มี-

# ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

# 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพราะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน โดยแสดงให้เห็นถึงการมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษรและได้มีการทบทวนทุกปี พร้อมทั้งเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือในการทำงาน โดยครอบคลุมถึงหลักความโปร่งใสในการดำเนินกิจการ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ อย่างทัดเทียมกัน การปฏิบัติตามกฎหมาย การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและตรงเวลา การมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายใน

## 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งที่เป็นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) รวมถึงหลักเกณฑ์ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies - CGR) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (“IOD”) และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทำหน้าที่กำกับดูแลงานด้านธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำกับดูแลให้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลัก CG Code อย่างเหมาะสมตามบริบทของธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ผลการปฏิบัติที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกระดับทราบถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการผ่านระบบสารสนเทศภายในบริษัทฯ และได้แสดงผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- **นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท**

  ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ คุณสมบัติของกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ การสรรหากรรมการ ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ บทบาทของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นโยบายการจำกัดจำนวนบริษัทในการดำรงตำแหน่งของกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การจำกัดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย การประชุมคณะกรรมการ การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการ แผนการสืบทอดตำแหน่ง การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- **นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย**

  ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส การซื้อขายหลักทรัพย์และการใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีความน่าเชื่อถือและความโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้ภารกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพตรงตามวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเห็นชอบถูกต้องตามกฎหมาย และตั้งอยู่บนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติที่ดีที่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนต้องยึดถือเป็นหลักในการปฏิบัติงาน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส

มีคุณธรรม จริยธรรม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งจัดให้มีนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณในแต่ละเรื่อง เพื่อเป็นการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนอันจะพัฒนาไปสู่การสร้างวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ที่สนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมในเรื่องดังนี้

- นโยบายการบันทึก การรายงาน และการเก็บรักษาข้อมูล
- นโยบายการมีส่วนร่วมทางการเมือง
- นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ
- นโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน
- นโยบายด้านทรัพย์สินทางปัญญา
- นโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ
- นโยบายการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน
- นโยบายการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน
- นโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า
- นโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
- นโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า
- นโยบายการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้
- นโยบายด้านภาษี
- นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน
- นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- นโยบายการแข่งขันทางการค้า
- นโยบายการรับและให้ของขวัญ บริการต้อนรับ การเลี้ยงรับรอง หรือประโยชน์อื่น ๆ
- นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- นโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย
- นโยบายป้องกันการฟอกเงิน
- นโยบายด้านการประชาสัมพันธ์และการตลาด

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณและนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยมุ่งหวังให้บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ให้ความสำคัญและยึดถือเป็นหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณ และนโยบายอื่น ๆ อย่างถูกต้องและเคร่งครัด โดยมีการดำเนินการดังนี้

- การสื่อสารเกี่ยวกับจรรยาบรรณและนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100
- การดำเนินการเพิ่มเติมเนื้อหาเกี่ยวกับจรรยาบรรณเป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานเข้าใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกระดับรับทราบ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เกี่ยวกับจริยธรรม และการฝ่าฝืนจรรยาบรรณของบริษัทฯ

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

- **การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (“CG Code”) ไปปรับใช้**

  คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ไปปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ แล้ว และกำหนดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตลอดจนการพัฒนาอย่างยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายเพื่อความยั่งยืน Sustainability Development Goals (SDGs) โดยในปี 2565 มีพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงด้านการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญดังนี้

  - การทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและภาวการณ์ปัจจุบัน
  - การทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งเรื่องขนาดและองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก
  - การทบทวนและปรับปรุงหลักกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณ เพื่อให้มีเนื้อหาที่สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายและแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่าง ๆ ในปัจจุบัน

- การทบทวนและปรับปรุงแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยตามแนวทางของ IOD โดยประยุกต์ให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีหลักปฏิบัติตาม CG Code ที่ไม่สามารถนำมาปฏิบัติหรือนำมาใช้ ดังนี้

- ประธานคณะกรรมการบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
  แม้ว่าประธานกรรมการจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หากแต่จากการพิจารณาเห็นว่าโครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในการบริหารธุรกิจ และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน สามารถปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาโดยตลอด
- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่าร้อยละ 50
  โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด เป็นองค์ประกอบที่มีการถ่วงดุลอย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นและลงมติในที่ประชุม และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

- **การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ**

  บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนแนวปฏิบัติที่ดีอื่น ๆ ทั้งที่เป็นหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการภายในประเทศ เช่น หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับการประเมินตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

  - ผลประเมินโครงการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2565 ในระดับดีเลิศ (Excellent) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการสำรวจโดยสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)
  - ผลประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ประจำปี 2565 ได้คะแนนร้อยละ 100 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 บริษัทฯ ตระหนักถึงการปกป้องและรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจะดำเนินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

  การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดแนวทางปฏิบัติเป็น 5 หมวด ได้แก่

  1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
  2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
  3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
  4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
  5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

**หมวดที่ 1: สิทธิของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายดังนี้

- มีโครงสร้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ที่ไม่ซับซ้อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน
- ดูแลและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติได้รับสิทธิพื้นฐานและการปฏิบัติในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของบริษัทฯ
- เผยแพร่สารสนเทศ รายละเอียดการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร ระยะเวลาการใช้สิทธิและความสะดวกในการใช้สิทธิดังกล่าว โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ หรือปิดกั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยกัน

**การประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยนำหลักการที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้อย่างเป็นรูปธรรมในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ตั้งแต่ก่อนการประชุม วันประชุม และหลังการประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 จัดขึ้นในวันอังคารที่ 19 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดโรค COVID-19โดยมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 5 ราย และผู้รับมอบฉันทะจำนวน 31 ราย รวมเป็นผู้ถือหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและรับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม คิดเป็นร้อยละ 97.45 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 6,499,829,661 หุ้น มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 9 คน จากกรรมการทั้งหมด 9 คน คิดเป็นร้อยละ 100 โดยประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มงานขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมอย่างครบถ้วนพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นดังนี้

**ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น**

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลมีส่วนในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ ระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2564 - 15 มกราคม 2565 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมถึงเลขานุการบริษัทได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุมโดยหลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคล เพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ
- จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บริษัทฯ ได้เผยแพร่จดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2565 และจัดส่งจดหมายเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- ในจดหมายเชิญประชุม บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประกอบด้วย
    1) วาระการแต่งตั้งกรรมการ ได้ให้ข้อมูลของผู้ได้รับการเสนอแต่งตั้ง ได้แก่ ชื่อ อายุ ตำแหน่งในบริษัทฯ การศึกษา การอบรม/สัมมนาหลักสูตรกรรมการ ประสบการณ์ การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง และการเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการชุดต่าง ๆ การถือหุ้นในบริษัทฯ และข้อมูลอื่น ๆ เช่น การทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา
    2) วาระการพิจารณาค่าตอบแทน มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย จำนวนเงินและรูปแบบค่าตอบแทนแยกตามตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาค่าตอบแทน
    3) วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ การพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี โดยแสดงค่าสอบบัญชีแยกจากค่าบริการอื่น
    4) วาระการจ่ายเงินปันผล ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล
- ไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- บริษัทฯ มีความตระหนักและห่วงใยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายเป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด

- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองโดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ พร้อมรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ส่วนหนังสือมอบฉันทะทั้ง แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 3 คน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะไว้ด้วย
- ในสถานการณ์ปกติที่บริษัทฯ จัดการประชุมแบบมีสถานที่ประชุม บริษัทฯ กำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม ได้คำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เป็นช่วงเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการประชุม และสถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง มีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงและเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางเข้าร่วมการประชุมได้อย่างสะดวก

**วันประชุมผู้ถือหุ้น**

- กำหนดให้สามารถลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม 18 วัน และเปิดระบบให้เข้าสู่ระบบก่อนเริ่มประชุม 1 ชั่วโมง โดยรองรับการตรวจสอบ ยืนยันเอกสารประกอบการลงทะเบียน และจัดส่งลิงก์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยการรับ-ส่งข้อมูลทางอีเมล
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ
- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ
- ใช้ระบบการลงคะแนนทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการลงคะแนนและตรวจนับคะแนน เพื่อความถูกต้อง รวดเร็ว เหมาะสมและมั่นคงปลอดภัย โดยระบบที่ผู้ให้บริการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นำมาใช้ เป็นระบบควบคุมการประชุมที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเองตามมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบควบคุมการประชุม พ.ศ. 2563 ที่สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์จัดทำขึ้นภายใต้ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม
- ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการลงคะแนน โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ
- มีการแสดงผลสรุปการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบทุกวาระตามลำดับ
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและโปร่งใสตามข้อกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เชิญตัวแทนที่มีความเป็นอิสระเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นพยานตรวจสอบการนับคะแนน
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อยครบทุกชุด รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

**หลังการประชุมผู้ถือหุ้น**

- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันที่ 19 เมษายน 2565 ซึ่งเป็นวันเดียวกับการประชุมภายหลังจากการประชุมเสร็จสิ้น
- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- ให้ความสำคัญกับคุณภาพของรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยบันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ประกอบด้วย
  - รายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้
  - สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์
  - คำถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น และคำชี้แจงของกรรมการหรือฝ่ายจัดการ
  - มติที่ประชุมและผลของคะแนนเสียงในทุกวาระที่มีการลงคะแนนเสียงอย่างชัดเจน
- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม และนำส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพ AGM ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจดทะเบียน โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินคุณภาพครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

**หมวดที่ 2: การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน**

บริษัท ฯ มุ่งมั่นที่จะปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกประเภท ผู้ถือหุ้นต้องได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ถือเป็นการเลือกปฏิบัติหรือก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ด้วย ตลอดจนกำหนดโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการรายงานการมีส่วนได้เสีย

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ทำรายการระหว่างกันอย่างยุติธรรมตามปกติธุรกิจ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายการระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือการค้ำประกันใด ๆ แก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตลอดจนไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

**หมวดที่ 3: การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย**

บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเป็นธรรม และให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีการกำหนดนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

**นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย**

**ผู้ถือหุ้น**

- สร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพและมั่นคงเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืน โดยมีผลประกอบการที่ดีและมีประสิทธิภาพ
- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นโดยเท่าเทียมกัน เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “สิทธิของผู้ถือหุ้น”และ “การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน”

**พนักงาน**

- ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย การพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนการควบคุมดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
- จัดให้มีระบบการประเมินผลปฏิบัติงานประจำปีเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาค่าตอบแทน เช่น การปรับขึ้นเงินเดือน การให้โบนัส โดยสัดส่วนของตัวชี้วัดจะขึ้นอยู่กับลักษณะงานและพฤติกรรมที่แสดงออกของพนักงานแต่ละระดับ
- กำหนดนโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมแก่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกระดับ โดยกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน อาทิ เงินเดือนและโบนัส ให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจของพนักงาน เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีเงินทุนสำรองในยามเกษียณหรือลาออก

**ลูกค้า**

- สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดี โดยปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

**คู่ค้า**

- ปฏิบัติกับคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- คัดเลือกคู่ค้าด้วยความยุติธรรมตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน
- ป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- พัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน โดยบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งมีการกำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน

**เจ้าหนี้**

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ
- ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา
- ดูแลหลักประกันต่าง ๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาได้ ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบเพื่อพิจารณาแนวทางแก้ไขร่วมกัน
- โดยในปี 2565 ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัดบริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงินไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน รวมถึงการบริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ ตลอดจนสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือข้อกำหนดสิทธิ มีการรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขให้กับเจ้าหนี้รับทราบอย่างต่อเนื่องเป็นปกติ โดยบริษัทฯ ไม่เคยมีประวัติผิดนัดชำระหนี้และดอกเบี้ยต่อเจ้าหนี้ ไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้เจ้าหนี้กังวลใจเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยตามโครงสร้างการถือหุ้นเท่านั้น มิได้ให้การช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในงบการเงิน 2565 (56-1 One Report) หัวข้อ “หมายเหตุประกอบงบการเงิน”

**คู่แข่งทางการค้า**

- ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

**สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม**

- ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมส่งเสริมและสร้างสรรค์สังคม ทั้งในส่วนของการพัฒนาคุณภาพชีวิต การส่งเสริมด้านการศึกษา การประหยัดพลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อความเจริญก้าวหน้าต่อสังคมโดยรวม

**ภาครัฐ**

- ให้ความร่วมมือและสนับสนุนนโยบายภาครัฐเพื่อผลประโยชน์ของประเทศชาติภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการร่วมต่อต้านการทุจริต

**องค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม**

- ยกระดับความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับองค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม เพื่อร่วมกันพัฒนาสังคมและประเทศชาติให้เติบโตอย่างยั่งยืน และตอบสนองความคาดหวังของสังคมอย่างสร้างสรรค์และเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม

**นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา**

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจและส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติงานภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นเครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด เช่น การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง เป็นต้น โดยกำกับให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

**นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน**

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนเป็นพื้นฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกฎหมายภายในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น การศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการจนกระทั่งพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และติดตามการปรับปรุงกฎหมายที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน ดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน การต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา การแสดงออกทางความคิด สภาพร่างกาย ฐานะ ชาติตระกูล รวมทั้งส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล คุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาชดเชยค่าเสียหายให้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด

**นโยบายและแนวปฏิบัติด้านด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย**

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ จึงกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ โดยกำหนดให้มีการวางแผน จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยและระบบเตือนภัยที่มีประสิทธิภาพในปริมาณที่เพียงพอและเหมาะสมภายในสำนักงานและสถานประกอบการ เพื่อป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความสูญเสียอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือความเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหายการปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

**การปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายความเป็นส่วนตัว ซึ่งครอบคลุมถึงร้านค้าปลีก เว็บไซต์ แอพพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือ ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า (call center) ช่องทางสื่อสังคมออนไลน์ ช่องทางการสื่อสารทางออนไลน์ ตลอดจนสถานที่อื่น ๆ ที่ได้มีการเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า เพื่อให้สอดคล้องกับการบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) อีกทั้งยังจัดให้มีเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล หรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายความเป็นส่วนตัว”

**หมวดที่ 4: การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส**

**1) การเปิดเผยข้อมูล**

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั่วถึง และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศมีข้อมูลที่เชื่อถือได้เพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างสม่ำเสมอ และสะดวกในการเข้าถึงทั้งในรูปแบบเอกสาร ระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งข้อมูลที่เปิดเผยประกอบด้วย

- ข้อมูลทางการเงินและข่าวสารที่สำคัญของบริษัทฯ อาทิ ข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสิทธิในการออกเสียง ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ นโยบายการจ่ายเงินปันผล และหลักการกำกับดูแลกิจการ
- ข้อมูลความเคลื่อนไหวและข่าวกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
- ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น

- แบบแสดงรายงานประจำปี/และรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
- หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- ช่องทางการติดต่อบริษัทฯ

**ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์**

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการติดต่อสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียม ถูกต้องเป็นธรรม ครบถ้วน และทันเวลา รวมทั้งการเข้าร่วมกิจกรรม Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทุกไตรมาส โดยนายภณพินิต อุปถัมภ์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เป็นผู้รับผิดชอบงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถติดต่อส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ โดยจดหมายหรือติดต่อด้วยตนเองได้โดยตรงตามช่องทาง ดังนี้

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์. : +662 246 2323 ต่อ 3010
เว็บไซต์ : http://www.grandcanalland.com/ir__contact.php

**กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ลงทุน โดยได้เข้าร่วมกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำเสนอผลการดำเนินงานและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจกรรม Opportunity Day ในปี 2565 จำนวน 4 ครั้ง และมีการถ่ายทอดสดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยเผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การเปิดเผยสารสนเทศผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต.หนังสือพิมพ์ เป็นต้น และเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

**2) ผู้มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล**

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยต้องยึดถือหลักการด้านความถูกต้อง ครบถ้วน ทันต่อเวลา และเท่าเทียมกัน
- เลขานุการบริษัท รับผิดชอบในการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้น และนักลงทุน
- ผู้บริหารระดับสูงในสายงานการเงิน รับผิดชอบในการให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และบุคคลทั่วไป เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ลักษณะการประกอบธุรกิจ นโยบายบริษัท แผนงานและการลงทุน โครงการระหว่างการพัฒนา โครงสร้างการถือหุ้น ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานที่สำคัญ
- ผู้ที่ไม่มีหน้าที่รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ หรือ ไม่ใช่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ห้ามเปิดเผยข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาและปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

**3) ผู้สอบบัญชี และการจัดทำรายงานทางการเงิน**

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ มีความรู้ความชำนาญและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ตามความเป็นจริง โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีทุกรอบระยะเวลา 7 ปี เพื่อให้การให้ความเห็นของผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง โดยบริษัทฯ สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมตามหลักความระมัดระวัง ถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อให้สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามความเป็นจริง คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างโปร่งใสและเพียงพอ โดยรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและนักลงทุน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือและความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งระบบควบคุมภายในให้เป็นไปอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินของบริษัทฯ สามารถเชื่อถือได้

**หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ**

**1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีกรรมการอิสระ 3 คน จากกรรมการทั้งหมด 9 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการอิสระจำนวน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกรรมการอิสระทุกท่านมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ เพื่อให้การกำกับดูแลบริษัทฯ เป็นไปอย่างทั่วถึงและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อย และคณะกรรมการจัดการ ตลอดจนเลขานุการบริษัท ซึ่งมีบทบาทหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

**2) ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท**

บริษัทฯ ตระหนักถึงประโยชน์ของความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท จึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ

นอกจากนี้ยังมีการพิจารณาทบทวนความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน (Board Skill Matrix) ของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยความรู้ความชำนาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ด้านบัญชีการเงิน เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ ด้านกฎหมายและภาษี ด้านการตลาดและการสื่อสาร ด้านการบริหารความเสี่ยง ด้านบริหารทรัพยากรมนุษย์ ด้านการกำกับดูแลกิจการ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างสม่ำเสมอ โดยมีทักษะสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านการจัดทำตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skill Matrix) ดังนี้

Board Skill Matrix

| องค์ประกอบ ทักษะความชำนาญ [1] | การบริหารองค์กรและทรัพยากรบุคคล | สถาปัตยกรรมและวิศวกรรม | บัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ | กฎหมายและภาษี | การตลาดและการสื่อสาร | การบริหารความเสี่ยง | การบริหารทรัพยากรมนุษย์ | การกำกับดูแลกิจการ | เทคโนโลยีสารสนเทศ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **จำนวนที่เหมาะสมกับธุรกิจ[2]** | **3** | **1** | **1** | **1** | **1** | **1** | **1** | **1** | **1** |
| นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| นายจรัล มงคลจันทร์ | ■ | | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| นางจิตรมณี สุวรรณพูล | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| นายวิทยา ชวนะนันท์ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| นายปรีชา เอกคุณากูล | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | |
| นายปัณฑิต มงคลกุล | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | ■ | | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | |
| นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

หมายเหตุ: [1] ทักษะความชำนาญในแต่ละด้านอ้างอิงจากประวัติการศึกษา ประสบการณ์การทำงาน และการประเมินความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของกรรมการ ทั้งนี้ ข้อมูลที่แสดงในตารางของกรรมการแต่ละท่านจะปรากฏเฉพาะความชำนาญเฉพาะด้านในระดับ “มาก”

[2] คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจากความเหมาะสมสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีความหลากหลายด้านทักษะความชำนาญ ความรู้ ประสบการณ์ เพศ และอายุ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีสัดส่วนกรรมการอิสระที่เหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเพียงพอต่อการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

**3) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดี โดยมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายทางธุรกิจในระยะยาว และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปเพื่อความยั่งยืน ฝ่ายจัดการศึกษาและนำทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทชี้แนะมาจัดทำแผนงาน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งนโยบายต่าง ๆ เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น โดยมีการติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการนำกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ ไปปฏิบัติอย่างจริงจัง ตลอดจนเสริมสร้างความมีประสิทธิผลของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อช่วยขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมายที่กำหนดไว้ ส่งเสริมนวัตกรรมในด้านต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม กำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง กำกับดูแลระบบการรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ติดตามการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล (ACGC) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (NRC)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (RMC) และคณะกรรมการจัดการ (MC) ตามที่ได้รับมอบหมายในการกำกับดูแลงานที่เกี่ยวข้องในแต่ละคณะ นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทกำกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่มของกิจการในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญดังนี้

- พิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับแผนงาน ตลอดจนพิจารณาข้อมูลภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดและการแข่งขัน ข้อมูลลูกค้า คู่ค้าที่เกี่ยวข้อง เป็นประจำทุกไตรมาส
- พิจารณาทบทวนแผนกลยุทธ์ โดยฝ่ายจัดการรายงานผลการปฏิบัติตามกลยุทธ์ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดและให้คำแนะนำมาพิจารณาร่วมกับประเด็นที่มีความสำคัญ และนำประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่มีนัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณากำหนดเป็นกลยุทธ์และแนวทางดำเนินงานในระยะยาว

**4) บทบาทของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

ประธานกรรมการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ยึดมั่นในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการเพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควบคุมดูแลการประชุมดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย เปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอย่างเต็มที่ในเชิงสร้างสรรค์และเป็นอิสระ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารและจัดการบริษัทฯ ให้มีการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**5) การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน**

ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 บริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกันหรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่งดังกล่าว

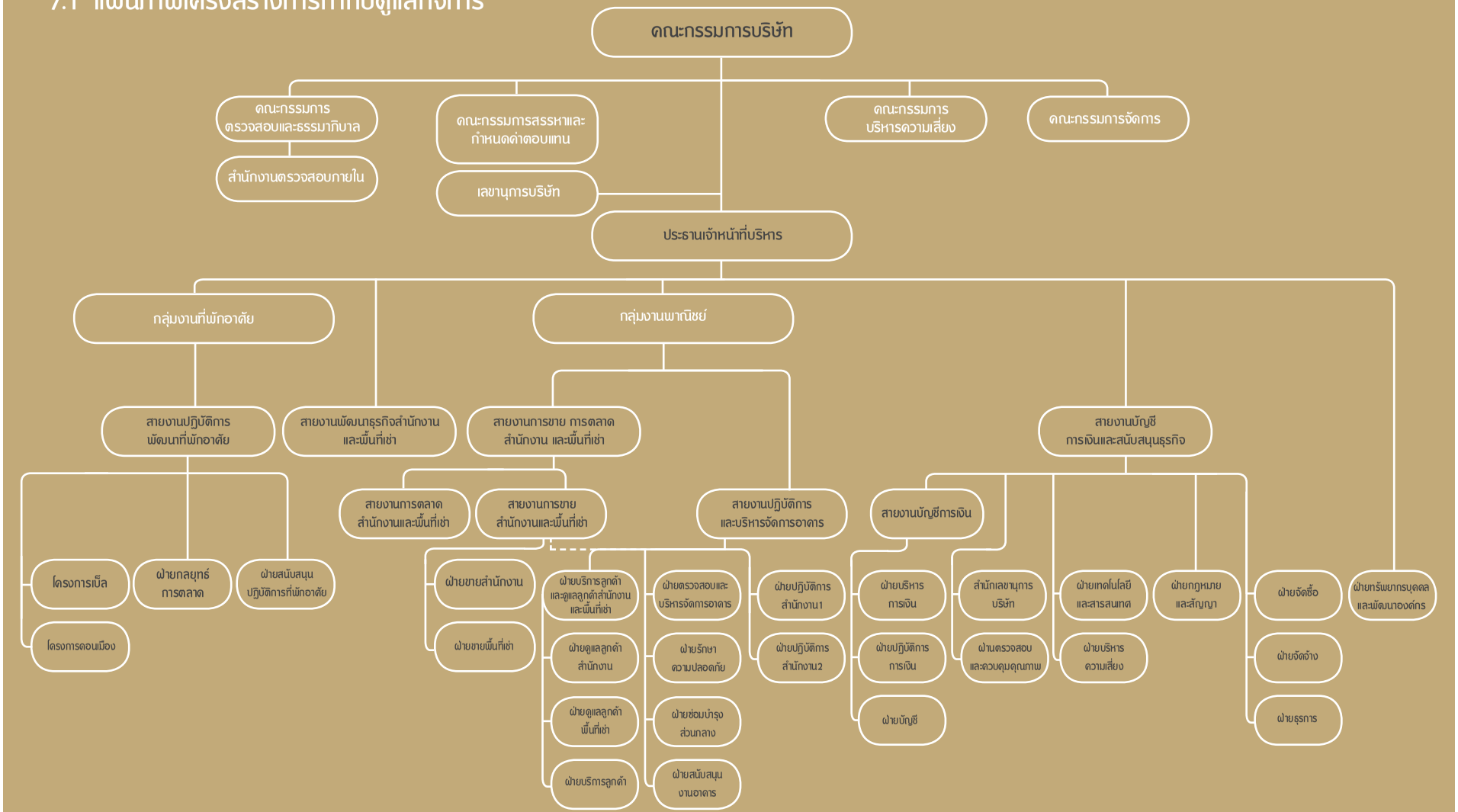
**6) การจำกัดจำนวนวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ**

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดว่ากรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระได้ตามที่เห็นสมควร และในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระคณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการอิสระต่อไปได้

# 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

## 7.1 แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

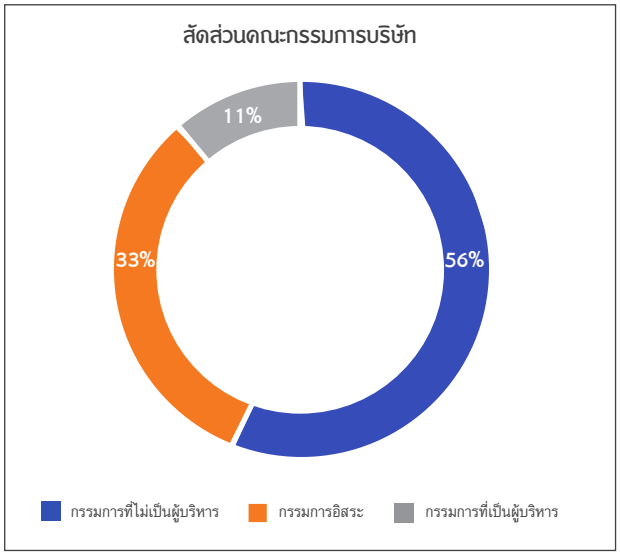


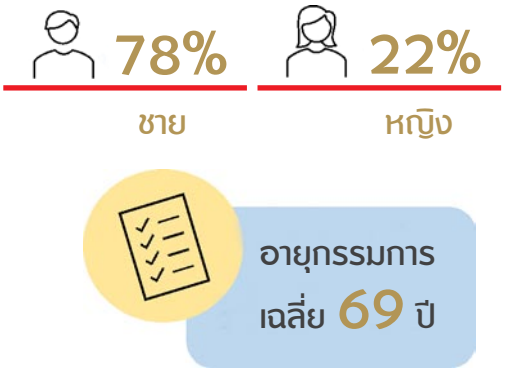
## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

**คณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ที่หลากหลายที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเพียงพอต่อการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระ 3 คน หรือคิดเป็น 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการอิสระทุกท่านปฏิบัติหน้าที่และให้ความเห็นด้วยความเป็นอิสระ และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ อย่างเหมาะสม
- ประธานกรรมการไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 8 คน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 89 และร้อยละ 11 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ตามลำดับ




**รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท**

ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

| | | |
|---|---|---|
| 1. | นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | ประธานกรรมการ |
| 2. | รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | รองประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. | นายจรัล มงคลจันทร์ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล |
| 4. | นางจิตรมณี สุวรรณพูล | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 5. | นายวิทยา ชวนะนันท์ | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล |
| 6. | นายปัณฑิต มงคลกุล | กรรมการ และที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 7. | นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | กรรมการ |
| 8. | นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | กรรมการ |

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

| | | |
|---|---|---|
| 9. | นายปรีชา เอกคุณากูล | กรรมการ และประธานกรรมการจัดการ |

โดยมี นายสมโภช ฐิติพลาธิป เป็นเลขานุการบริษัท

**กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท**

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ หรือ นายปรีชา เอกคุณากูล หรือ นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ หรือ นายปัณฑิต มงคลกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

**องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ**

1. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน โดยต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับบริษัทซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย
3. ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน
4. การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องดำเนินการด้วยความโปร่งใสและชัดเจน
    1) กรณีที่มีกรรมการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ โดยมติการแต่งตั้งกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
    2) กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

**วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ**

1. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่พอดี ให้ออกจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 ทั้งนี้ กรรมการที่ครบกำหนดวาระ อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้
2. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
    1) ตาย
    2) ลาออก
    3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท
    4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกจากตำแหน่ง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
    5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
3. กรรมการที่ประสงค์จะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท หรือกรรมการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท
4. กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยกรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัท

    ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระได้ตามที่เห็นสมควร และในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการอิสระต่อไปได้

การดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการชุดต่าง ๆ

| รายชื่อกรรมการ | คณะกรรมการบริษัท | คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | คณะกรรมการจัดการ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | C | - | - | - | - |
| 2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | Vice C | - | M | - | - |
| 3. นายจรัล มงคลจันทร์ | M | C | - | - | - |
| 4. นายวิทยา ชวนะนันท์ | M | M | C | - | - |
| 5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล | M | M | M | C | - |
| 6. นายปรีชา เอกคุณากูล | M | - | - | - | C |
| 7. นายปัณฑิต มงคลกุล | M | - | A | - | - |
| 8. นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | M | - | - | - | - |
| 9. นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | M | - | - | - | - |
| 10. ผู้บริหารอื่น ๆ | - | - | - | M | M |

หมายเหตุ: C: Chairman หมายถึง ประธาน
Vice C: Vice Chairman หมายถึง รองประธาน
M: Member หมายถึง กรรมการ
A: Advisory หมายถึง ที่ปรึกษา

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ**

1. บริหารกิจการให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหุ้น (Fiduciary Duty) โดยยึดถือแนวปฏิบัติสำคัญ 4 ประการคือ
   1) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty)
   2) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
   3) การปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
   4) การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน (Duty of Disclosure)
2. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในระยะสั้น และระยะยาวในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นเป้าหมายเพื่อความยั่งยืน ตลอดจนสอดคล้องกับการสร้างคุณค่าต่อกิจการ ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
3. กำหนดค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กรทั้งในการดำเนินงานและด้านจริยธรรม เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจขององค์กรให้ไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี
4. พิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดรวมถึงระเบียบอำนาจอนุมัติดำเนินการของบริษัทฯ
5. พิจารณาอนุมัติแผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดโดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย
6. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมและเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ

7. กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการในเรื่องจำนวนกรรมการ สัดส่วนกรรมการอิสระ รวมทั้งคุณสมบัติที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสม โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ
9. จัดให้มีการเปิดเผยรายงานทางการเงินและข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้องครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา เท่าเทียมกัน และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
10. จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
11. จัดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างมีจริยธรรม และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด
12. จัดให้มีนโยบายที่สำคัญและการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ทุกคนในบริษัทฯ ให้ได้รับทราบยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง
13. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน
14. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นสมควร
15. กำกับดูแลป้องกันการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สินของบริษัทฯ
16. จัดให้มีนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการติดตามและประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
17. จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงที่มีประสิทธิผลเป็นประจำทุกปี
18. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
19. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลเป็นประจำทุกปี โดยนำผลประเมินไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไป
20. พัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยเข้าอบรมหรือเข้าร่วมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมใด ๆ ที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นประเด็นด้านความยั่งยืนที่สัมพันธ์กับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
21. จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
22. กำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีแก่บุคคลากรของบริษัทฯ ตลอดจนสนับสนุนให้มีการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กรเพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริง
23. กำกับดูแลให้มีกระบวนการและช่องทางในการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ที่ประสงค์จะแจ้งเบาะแสหรือผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีประสิทธิผล
24. กำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) ตลอดจนดูแลให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
25. จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีให้สอดคล้องกับภาวการณ์
26. สามารถแสวงหาความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
27. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย

**บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ**

1. กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทร่วมกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยมีมาตรการดูแลให้เรื่องที่สำคัญและเป็นไปตามอำนาจดำเนินการได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
4. จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการบริษัทจะอภิปรายประเด็นสำคัญอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ตลอดจนส่งเสริมให้กรรมการบริษัทมีดุลยพินิจที่รอบคอบ และให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ และสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการใหญ่และฝ่ายจัดการตามนโยบายของบริษัทฯ
6. กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและการจัดการอย่างโปร่งใสในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
7. กำกับดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม คณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และกรรมการบริษัทแต่ละคน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
8. สนับสนุนให้เกิดการประสานความร่วมมือกันระหว่างคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และเลขานุการบริษัท เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถทำงานร่วมกันได้อย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ
9. เป็นตัวแทนของคณะกรรมการในการสื่อสารข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ รวมถึงสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มผู้ถือหุ้น และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการจัดการเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ช่วยพิจารณากลั่นกรองการดำเนินงานที่สำคัญเฉพาะเรื่องตามที่ได้รับมอบหมาย และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมีอำนาจพิจารณาตัดสินใจเรื่องสำคัญในบางเรื่องตามที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้อำนาจไว้ โครงสร้างกรรมการชุดย่อยมีดังต่อไปนี้

**คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ได้แก่

1. นายจรัล มงคลจันทร์ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
2. นางจิตรมณี สุวรรณพูล กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
3. นายวิทยา ชวนะนันท์ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

ซึ่งนางจิตรมณี สุวรรณพูล เป็นกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ผู้มีความรู้ด้านบัญชีการเงินและประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือทางการเงินของงบการเงิน

โดยมีนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล**

1. รายงานทางการเงิน
   (1) สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
   (2) สอบทานรายการที่มิใช่รายการปกติซึ่งมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา (ถ้ามี) โดยพิจารณาความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าว ผลกระทบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและความถูกต้องครบถ้วนของการเปิดเผยข้อมูล

2. รายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
   (1) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
   (2) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน

3. การควบคุมภายใน
   (1) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งสอบทานรายการที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตต่อรายงานทางการเงิน
   (2) พิจารณาผลการตรวจสอบ และข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีและหน่วยงานตรวจสอบภายใน เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น

4. การตรวจสอบภายใน
   (1) สอบทานให้บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และมีระบบการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล รวมถึงการเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นสำหรับงานตรวจสอบภายใน
   (2) สอบทานกิจกรรมและโครงสร้างของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
   (3) ร่วมพิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง เสนอความดีความชอบ โยกย้าย ถอดถอน หรือเลิกจ้าง รวมทั้งในการกำหนดและปรับค่าตอบแทนผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าหน่วยงานนี้ทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระ หรือพิจารณาค่าธรรมเนียมตรวจสอบภายในจากการว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน
   (4) พิจารณาให้ความเห็นและให้ข้อสังเกตงบประมาณและอัตรากำลังหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อเสนอฝ่ายบริหารเป็นผู้อนุมัติ หรือกรณีการว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณาอัตรากำลังคนให้มีความเหมาะสมกับแผนงานการตรวจสอบภายใน
   (5) สอบทานและให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management) และแผนกลยุทธ์ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
   (6) สอบทานแผนการตรวจสอบภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับระบบควบคุมภายในและกระบวนการจัดการทางการเงิน
   (7) พิจารณาแผนงานตรวจสอบ และขอบเขตการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทให้มีความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกัน ไม่ซ้ำซ้อน
   (8) สอบทานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล เพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานยังคงเป็นไปตามกรอบความรับผิดชอบที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมอบหมาย
   (9) พิจารณาการจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน กรณีที่ผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบภายในขาดทักษะบางอย่างที่จำเป็นหรือขาดความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในด้วย เช่น ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น
   (10) จัดให้มีการประเมินคุณภาพการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน (Quality Assurance Review) เป็นประจำทุกปี

5. การสอบบัญชี
   (1) พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อให้ได้ผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้นและประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมถึงผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาตลอดจนพิจารณาถอดถอนผู้สอบบัญชี
   (2) สอบทานขอบเขตและวิธีการตรวจสอบที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี รวมทั้งพิจารณาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบในภายหลัง)

(3) เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย

(4) สอบทานรายงานที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชี เสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไข และติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น

(5) พิจารณาความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการประสานงานระหว่างผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน

(6) รับทราบจากผู้สอบบัญชีโดยไม่ชักช้าในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรค 2 มาตรา 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312 หรือมาตรา 313 ของ พ.ร.บ. เมื่อผู้สอบบัญชีได้พบและดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า รวมทั้งต้องรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

6. การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(1) สอบทานประสิทธิผลของระบบการติดตามควบคุมให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ตลอดจนระเบียบจรรยาบรรณของบริษัท

(2) สอบทานผลการสอบสวนของฝ่ายจัดการ และติดตามกรณีของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(3) สอบทานประเด็นที่ตรวจพบโดยหน่วยงานกำกับดูแลภายนอกและข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบ

(4) สอบทานกระบวนการสื่อสารประมวลจรรยาบรรณไปสู่พนักงานภายในบริษัท และติดตามผลการปฏิบัติงาน

(5) รับทราบความคืบหน้าจากฝ่ายจัดการและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทเกี่ยวกับประเด็นสำคัญในการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

7. การพิจารณาอนุมัติงานบริการอื่นที่ไม่ใช่งานให้ความเชื่อมั่น

มีหน้าที่ในการพิจารณาอนุมัติงานบริการอื่นที่ไม่ใช่งานให้ความเชื่อมั่นตามที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี หรือกลุ่มธุรกิจของผู้สอบบัญชี โดยให้เป็นไปตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี และกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยฝ่ายจัดการ

8. การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

(1) รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบและพิจารณา อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

(2) สอบทานรายงานใด ๆ ที่จัดทำโดยบริษัท ที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

(3) จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยแสดงรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด และให้ลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล รวมทั้งเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

(4) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่

(4.1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(4.2) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน

(4.3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(5) หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำที่เข้าลักษณะตามข้อ (4.1), (4.2) และ (4.3) ข้างต้น ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล เห็นสมควร กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลคนใดคนหนึ่ง อาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามที่กล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ

9. การกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน
   (1) สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา
   (2) ให้ความสำคัญโดยส่งเสริมให้บริษัทกำหนดเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไว้เป็นวาระประจำของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
   (3) ติดตามให้ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้รับสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 แห่ง พ.ร.บ. จากเลขานุการบริษัท ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
   (4) ติดตาม ประเมิน และทบทวนจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดี เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
   (5) ส่งเสริมและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ
   (6) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
   (7) พิจารณา ดูแล ติดตาม และให้ความเห็นหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความยั่งยืนของกิจการต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

10. การบริหารความเสี่ยง
   (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและเป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
   (2) หารือร่วมกับฝ่ายจัดการถึงนโยบายหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงและการประเมินความเสี่ยงทุกด้าน รวมทั้งความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน
   (3) หารือร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารในการพิจารณาและให้ความเห็นในรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

11. ความรับผิดชอบอื่น ๆ
   (1) ปฏิบัติการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เช่น การสอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยง
   (2) สอบทานกฎบัตรเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น
   (3) มีหน้าที่ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศกำหนดเพิ่มเติม
   (4) กำกับดูแลให้มีกระบวนการรับแจ้งเบาะแส ในกรณีที่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ หรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้ความมั่นใจแก่ผู้แจ้งเบาะแสว่าบริษัทมีกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระและมีการดำเนินการในการติดตามที่เหมาะสม
   (5) ควบคุมดูแลกรณีการสอบสวนพิเศษตามความจำเป็น
   (6) กำกับดูแลให้มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เหมาะสมเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ วางกรอบแนวทางการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้เกิดการนำไปปฏิบัติอย่างแท้จริง

**คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอีก 1 ท่าน โดยมีที่ปรึกษาเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน ดังนี้

1. นายวิทยา ชวนะนันท์ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางจิตรมณี สุวรรณพูล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
4. นายปัณฑิต มงคลกุล ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โดยมีนายสมโภช จิติพลาธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

**หน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหา**

1. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท และสัดส่วนกรรมการอิสระให้มีความเหมาะสมกับองค์กรและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ตลอดจนพิจารณาทบทวนเกณฑ์คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นประจำทุกปี
2. กำกับดูแลให้มีความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ
3. พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการที่โปร่งใสในการสรรหาและพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการแต่งตั้งเป็นกรรมการ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท
4. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการผู้จัดการใหญ่ สรรหาและพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมสมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการใหญ่
5. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลาอย่างเพียงพอก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
6. จัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูง โดยมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
7. กำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนพัฒนากรรมการเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการปัจจุบันและกรรมการใหม่ให้เข้าใจธุรกิจที่กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งอยู่ บทบาทหน้าที่ของกรรมการและพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ภาวะอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ฯลฯ

**หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดค่าตอบแทน**

1. พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัท โดยคำนึงถึงการเพิ่มมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาการกำหนดเป้าหมายและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทน

**หน้าที่และความรับผิดชอบอื่น ๆ**

1. สามารถแต่งตั้งที่ปรึกษาประจำ และ/หรือว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะโครงการ เพื่อให้คำแนะนำในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบได้ในกรณีที่พิจารณาว่าจำเป็นและสมควร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนสามารถพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของที่ปรึกษาด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทได้ตามความจำเป็นและสมควร
2. ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี และนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

**คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 1 ท่าน และผู้บริหารอีก 2 ท่าน ดังนี้

1. นางจิตรมณี สุวรรณพูล ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายเขมจิต ชุ่มวัฒนะ กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมีนายสันติ วัชรานุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

1. พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นชอบต่อระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk Appetite)
2. สอบทานการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร โดยคำนึงถึงผลตอบแทนรวมของผู้ถือหุ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และพิจารณาเปรียบเทียบกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้
3. ประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงที่ฝ่ายบริหารจัดให้มีขึ้นในองค์กร
4. มีส่วนร่วมให้ความเห็นในการวิเคราะห์กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงประจำปีขององค์กร
5. ให้ทิศทางและแนวทางการดูแลงานบริหารความเสี่ยงแก่ฝ่ายบริหารความเสี่ยง
6. กำกับดูแลให้มั่นใจว่ามาตรการดังกล่าวได้มีการสื่อสารอย่างทั่วถึง และพนักงานได้ปฏิบัติตามมาตรการเหล่านั้นอย่างต่อเนื่อง
7. กำกับดูแลการกำหนดเป้าหมายในการวัดผลการปฏิบัติงาน และดัชนีตัวชี้วัดความเสี่ยงที่สำคัญ
8. รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ของการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
9. ปฏิบัติงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

**คณะกรรมการจัดการ**

คณะกรรมการจัดการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการจัดการประกอบด้วยผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมีจำนวนตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

คณะกรรมการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงอีก 2 ท่าน ดังนี้

1. นายปรีชา เอกคุณากูล ประธานกรรมการจัดการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการจัดการ
3. เรืออากาศเอกกรี เดชชัย กรรมการจัดการ

โดยมี นายสมโภช ฐิติพลาธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการจัดการ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ**

พิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย รวมถึงกฎข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ปฏิบัติการใด ๆ ภายใต้กรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

**คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมีจำนวนตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารเห็นสมควร

คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงจำนวน 3 ท่านดังนี้

1. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. นางสาวอุทัยวรรณ อนุชิตานุกูล กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
3. นายภณพินิต อุปถัมภ์ กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

โดยมีนายสมโภช ฐิติพลาธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

หน้าที่ความรับผิดชอบในด้านการกำกับดูแลกิจการ

1. พิจารณาให้ความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น รวมถึงนโยบายและแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ บนหลักบรรษัทภิบาลในการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบาย หรือแนวปฏิบัติอื่นใดที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ
2. ติดตามและทบทวนแนวปฏิบัติหรือระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กร ให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้ และดูแลให้มีผลในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม
3. สนับสนุนการมีส่วนร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการสื่อสารให้แก่พนักงานทุกระดับ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้ตระหนักและเข้าใจถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง

**หน้าที่ความรับผิดชอบในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

1. กำหนดกลยุทธ์ นโยบาย แนวทางการดำเนินงาน และพิจารณาคัดเลือกประเด็นที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเป็นองค์กรต้นแบบด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีแนวทางสอดคล้องกับมาตรฐานสากล
2. กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และส่งเสริมให้นำไปสู่การปฏิบัติ รวมถึงการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน ใน 3 มิติ ดังนี้
   2.1) มิติเศรษฐกิจ กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การกำกับดูแลกิจการ การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน
   2.2) มิติสิ่งแวดล้อม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดูแลรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะและของเสีย
   2.3) มิติสังคม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การรับผิดชอบต่อสังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
3. ให้คำปรึกษา ส่งเสริม สนับสนุนทรัพยากรและบุคลากรที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนเกิดขึ้นทั่วทั้งองค์กรและสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องตามเป้าหมายสหประชาชาติ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

1. ดำเนินงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแลและบริหารจัดการงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ คุณค่าที่มุ่งหวัง กลยุทธ์ ทิศทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนงบประมาณและแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร
2. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย ปลดออก เลิกจ้าง กำหนดอัตราค่าจ้างและค่าตอบแทนของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ยกเว้นการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส จะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท (โดยค่าตอบแทนให้อยู่ในอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้กำหนด)
3. กำหนดเงินเดือนและค่าตอบแทน ปรับขึ้นเงินเดือน โบนัส และบำเหน็จรางวัลของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ
4. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา หรือการเลิกสัญญาใด ๆ (ซึ่งอยู่ในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว) ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่ารวมของแต่ละสัญญาไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้
5. พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย
6. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
7. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
8. มอบหมายให้บุคคลคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่อยู่ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้รักษาการและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ แทนทุกประการ และให้กรรมการผู้จัดการรายงานหรือเสนอเรื่องต่าง ๆ ที่ตนได้พิจารณาอนุมัติไปแล้วต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารในทันทีที่สามารถกระทำได้

ทั้งนี้ การใช้อำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย เว้นแต่จะเป็นการทำรายการตามหลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีคณะผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| | | |
|---|---|---|
| 1. | นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. | เรืออากาศเอกกรี เดชชัย | รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ |
| 3. | นายภณพินิต อุปถัมภ์ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน |
| 4. | นายโชติพัฒน์ ศิริจรรยากุล | Head of Office Operation and Facility Management |
| 5. | นายณกุล ทิณพงษ์ | Head of Office and Retail Commercialization |

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

**ค่าตอบแทนกรรมการ**

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสม สะท้อนถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนนำผลสำรวจค่าตอบแทนกรรมการที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบเป็นประจำทุกปี

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 โดยมีรายละเอียดโครงสร้างค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทดังนี้

| ประเภทค่าตอบแทน | ปี 2565 |
|---|---|
| 1. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง) | |
| - ประธานกรรมการ | 15,000 |
| - รองประธานกรรมการ | 15,000 |
| - ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 15,000 |
| - กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 12,000 |
| - กรรมการอื่น ๆ | 12,000 |
| 2. ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน) | |
| - ประธานกรรมการ | 63,500 |
| - รองประธานกรรมการ | 63,500 |
| - ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 63,500 |
| - กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 57,000 |
| - กรรมการอื่น ๆ | 44,500 |
| 3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล (บาท/ครั้ง) | |
| - ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 12,000 |
| - กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 10,000 |

| ประเภทค่าตอบแทน | ปี 2565 |
|---|---|
| 4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (บาท/ครั้ง) | |
| - ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 12,000 |
| - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และที่ปรึกษา | 10,000 |
| 5. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง (บาท/ครั้ง) | |
| - ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | 12,000 |
| - กรรมการบริหารความเสี่ยง | 10,000 |
| 6. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ | - ไม่มี - |

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท (Executive Director) และผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในคณะกรรมการชุดย่อย

**ค่าตอบแทนผู้บริหาร**

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามเป้าหมายของงานที่รับผิดชอบโดยมีความสอดคล้องกับเป้าหมายตามแผนกลยุทธ์ประจำปีของบริษัทฯ

**สำหรับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารในปี 2565** มีดังนี้

- **เงินเดือนและโบนัส**

  บริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารเป็นเงินเดือนและโบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 5 คน รวมทั้งสิ้น 3,787,816.69 บาท

- **เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

  บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารจำนวน 2 คน รวมทั้งสิ้น 69,027.50 บาท

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากร ซึ่งนับเป็นหัวใจสำคัญในการปฏิบัติงานอันนำมาซึ่งความสำเร็จตามวัตถุประสงค์จึงให้การสนับสนุนและพัฒนาบุคลากรทุกระดับอย่างต่อเนื่องและทั่วถึง โดยการจัดเตรียมสวัสดิการต่าง ๆ ที่มีประโยชน์ต่อพนักงานและให้การส่งเสริมด้านความรู้ ทั้งด้านเทคนิค จัดการเรียนการสอนทั้งในระดับพนักงานและระดับผู้บริหาร รวมทั้งจัดการอบรมสัมมนาต่าง ๆ ในบริษัทฯ หรือส่งพนักงานไปอบรมสัมมนานอกสถานที่

จำนวนพนักงาน (คน) ณ วันสิ้นปี ของปี 2562 - 2565

| ชื่อบริษัท | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|---|---|---|---|---|
| บริษัทฯ | 160 | 162 | 182 | 166 |
| บริษัทย่อย | | | | |
| - บจก. สเตอร์ลิง อีควิตี้ | - | - | 3 | 3 |
| - บจก. จี แลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ | - | - | - | 5 |
| - บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ | - | 1 | 1 | 1 |
| รวม | 160 | 163 | 186 | 175 |

จำนวนพนักงานปี 2565 เฉพาะของบริษัทฯ ในแต่ละสายงานหลักประกอบด้วย

| สายงาน | จำนวน (คน) |
|---|---|
| ผู้บริหาร (ระดับสูง) | 5 |
| กลุ่มงานบริหารโครงการ | 31 |
| กลุ่มงานขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน | 7 |
| กลุ่มงานขายพื้นที่เช่าและปฏิบัติการ | 76 |
| กลุ่มงานสนับสนุน | 36 |
| สำนักเลขานุการบริษัท | 3 |
| สายงานทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร | 2 |
| รวม | 160 |

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตาม พ.ร.บ.ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 เพื่อส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ โดยรับผู้พิการเข้าทำงานจำนวน 2 คน ครบตามที่กฎหมายกำหนด และนำส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Providend Fund - PVD)

| ชื่อบริษัท | มี/ไม่มี PVD | จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน) | สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%) |
|---|---|---|---|
| บริษัทฯ | มี | 95 | 60.13% |
| บริษัทย่อย | | | |
| - บจก. สเตอร์ลิง อีควิตี้ | ไม่มี | - | - |
| - บจก. จี แลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ | ไม่มี | - | - |
| - บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ | ไม่มี | - | - |

บริษัทฯ มีนโยบายคัดเลือกผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ร่วมปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นแนวทางการลงทุนที่นำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนของบริษัทฯ ในระยะยาว

**นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน**

บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติต่อพนักงานโดยยึดในหลักการดูแลและปฏิบัติต่อบุคลากรตามหลักบรรษัทภิบาลและสิทธิมนุษยชน ดังนี้

1. บริษัทฯ จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมเพื่อให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ศักยภาพ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน
2. บริษัทฯ บริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
3. บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการพิจารณา การสรรหา การแต่งตั้ง การโยกย้าย การให้สวัสดิการ การให้รางวัล การเลิกจ้าง และการลงโทษพนักงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติด้วยความสุจริตและเป็นธรรม
4. บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานได้พัฒนาและแลกเปลี่ยนความรู้ความสามารถอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
5. บริษัทฯ มุ่งมั่นดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของพนักงาน
6. บริษัทฯ ต้องให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานเพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงของบริษัทฯ
7. บริษัทฯ สนับสนุนการหารือและความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กับพนักงานหรือตัวแทนพนักงานในการนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพชีวิตการทำงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาร่วมกัน

8. บริษัทฯ เคารพสิทธิในการแสดงความคิดเห็นของพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค โดยปราศจากการแทรกแซง รวมถึงการจัดให้มีกระบวนการรับฟังข้อคิดเห็นและการร้องเรียนอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม
9. บริษัทฯ ส่งเสริมและจัดกิจกรรมสนับสนุนให้พนักงานมีคุณภาพในการใช้ชีวิต ไม่ว่าจะเป็นด้านการทำงาน การศึกษา การพักผ่อน และการดูแลครอบครัว เป็นต้น

**ค่าตอบแทนพนักงาน**

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยมีการจ้างงานที่เป็นธรรมเพื่อให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ศักยภาพ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระยะสั้นและระยาว และเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ จ่ายผลตอบแทนพนักงานในรูปเงินเดือน เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมทั้งสวัสดิการต่าง ๆ เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 97.10 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชายคิดเป็น 49.75:50.25

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพและประกันชีวิต เงินช่วยเหลือกรณีบิดา มารดา หรือพนักงานเสียชีวิต ค่าของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย ทุนการศึกษาสำหรับบุตรพนักงาน เป็นต้น

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

**ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี**

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมตามหลักความระมัดระวัง ถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อให้สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามความเป็นจริง ซึ่งบริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางณิศศา เมฆลอย เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. ดูแลการจัดเก็บรายได้และการตั้งหนี้ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามสัญญาและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
2. สอบทานการทำรายการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
4. ควบคุมและดูแลการทำบัญชีให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

**เลขานุการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีความเหมาะสมเป็นเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ และหลักธรรมาภิบาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายสมโภช ฐิติพลาธิป ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเลขานุการคณะกรรมการจัดการ ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบด้านเลขานุการบริษัทดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
7. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น

8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
9. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

**หัวหน้างานตรวจสอบภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้แต่งตั้งนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. บริหารจัดการงานของสำนักตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพตรวจสอบภายใน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ให้สอดคล้องกับแผนงานและนโยบาย รวมทั้งกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการเพิ่มคุณค่าและสนับสนุนให้บริษัทฯ มีการปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายในและการกำกับดูแลให้ดีขึ้น
2. สนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลให้บรรลุเป้าหมาย และหน้าที่ตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่เกี่ยวกับงานกำกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ (Compliance) โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. ระบุความเสี่ยงและประเมินความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงแนวทางปฏิบัติทางธุรกิจตามการเติบโตขององค์กร
2. จัดทำแผนการตรวจสอบตามการประเมินความเสี่ยงตามข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลและการร้องขอจากผู้บริหาร
3. ทดสอบการปฏิบัติงาน รายงานผลการปฏิบัติงาน และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการจัดทำและดำเนินการตามข้อเสนอแนะเพื่อป้องการเกิดการฝ่าฝืนระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. เป็นศูนย์กลางในการให้คำแนะนำและที่ปรึกษาเกี่ยวกับระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐานต่าง ๆ แก่ผู้บริหารและพนักงาน

**ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี**

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

| รายการที่ | ชื่อบริษัทผู้จ่าย | ชื่อผู้สอบบัญชี | ค่าสอบบัญชี |
|---|---|---|---|
| 1. | บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 1,550,000. - |
| 2. | บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 200,000.- |
| 3. | บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 200,000.- |
| 4. | บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 250,000.- |
| 5. | บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 200,000.- |
| 6. | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 350,000.- |
| 7. | บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 120,000.- |
| 8. | บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | นางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ | 70,000.- |
| | รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี | | 2,940,000.- |

- ค่าบริการอื่นๆ (Non-Audit Fee)
  -ไม่มี-

- ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
  บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2565 และปี 2564 มีจำนวนเงินรวม 2,940,000 บาท และ 3,090,000 บาท ตามลำดับ

# 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

## 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนกำกับดูแลในการจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยควบคุมดูแลการบริหารงานอย่างมีประสิทธิผลเพื่อเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตลอดจนพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามความเหมาะสม

จากสถานการณ์ COVID-19 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ แผนงานประจำปี และบริหารจัดการความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับสถานการณ์และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและการกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีความถูกต้องเหมาะสมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

**การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

**(1) กรรมการอิสระ**

กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้งความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้ กรรมการอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจ และพร้อมที่จะแสดงความคิดเห็น หรือคัดค้านในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

**(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทมหาชน เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อมีมติแต่งตั้งต่อไป

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการบริษัทนั้น ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ หมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการ ข้อ 13 ถึง 15 กล่าวคือ คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน จำนวนกรรมการสูงสุดของบริษัทฯ มิได้กำหนดไว้ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

การแต่งตั้งกรรมการให้ทำพร้อมกันในคราวเดียวกันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กับผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ และบุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน หนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน หรือหากอยู่ในตำแหน่งมาพร้อมกันก็ให้ใช้วิธีจับสลากว่าจะให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกไม่อาจแบ่งให้ตรงเป็นสามส่วนได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้ อาจได้รับเลือกตั้งเข้ารับตำแหน่งใหม่อีกได้

การถอดถอนกรรมการ สามารถกระทำได้โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่านั้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ในการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

**(3) การสรรหาผู้บริหารระดับสูง**

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลของฝ่ายทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร

**(4) การปฐมนิเทศกรรมการใหม่**

บริษัทฯ จัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัทฯ และมีการจัดปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและอธิบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่ โดยประกอบด้วยการนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

1) เป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
2) สรุปโครงสร้าง แผนผังองค์กร และคณะกรรมการชุดต่าง ๆ
3) สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4) สรุปโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ
5) สรุปนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ
6) สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงการในปัจจุบันและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างต่าง ๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีพื้นฐานข้อมูลเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ สำนักเลขานุการบริษัทได้จัดเตรียมและนำส่งเอกสารแก่กรรมการใหม่ดังนี้

1. คู่มือกรรมการ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทฯ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ข้อบังคับของบริษัทฯ หนังสือบริคณห์สนธิ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน ข้อแนะนำการให้สารสนเทศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เอกสารแนะนำบริษัทฯ
3. ระเบียบบริษัทว่าด้วยเรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัทฯ
4. ระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ
5. นโยบายการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และเอกสารเพื่อจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย
6. รายงานประจำปี 1 ปีย้อนหลัง ซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ตลอดจนรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในของบริษัทฯ
7. รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย้อนหลัง 1 ปี
8. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลย้อนหลัง 1 ปี
9. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนย้อนหลัง 1 ปี
10. กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี

**แผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง**

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาบุคลากรเข้าทดแทนตำแหน่งที่สำคัญ และให้มั่นใจว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย ซึ่งมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองการดำเนินการให้เป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และเหมาะสมกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งเป็นประจำทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการดูแลและพัฒนาศักยภาพผู้บริหารเพื่อเตรียมความพร้อมในการสืบทอดตำแหน่ง โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันวางแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยมีการกำหนดทักษะ ความรู้ความสามารถ และศักยภาพของบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงาน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกำกับดูแลการอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงานด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การฝึกอบรม การมอบหมายงานพิเศษ การหมุนเวียนงานเพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นและเตรียมความพร้อมให้แก่ผู้บริหารสำหรับการสืบทอดตำแหน่งงาน

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่รายงานแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและรายงานผลการพัฒนาตามแผนพัฒนารายบุคคลของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงานต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงานสรุปผลการดำเนินงานเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

**การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการบริษัท**

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการที่จะต้องทำหน้าที่ดูแลสิทธิที่มีอยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องและเป็นธรรม เพื่อความเชื่อมั่นของบุคคลที่เกี่ยวข้องและความเจริญของกิจการในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เข้ามาทำหน้าที่กรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เข้าอบรมสัมมาเชิงปฏิบัติการ และพัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำความรู้มาช่วยกันทำงานให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารได้ผ่านการอบรมและสัมมนาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในหัวข้อและหลักสูตรต่าง ๆ ดังนี้

| กรรมการและผู้บริหารบริษัท | หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา |
|---|---|
| **นายกอบชัย จิราธิวัฒน์**<br>ประธานกรรมการ | • Director Certification Program (DCP) |
| **รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ**<br>รองประธานกรรมการ<br>และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | • Director Accreditation Program (DAP)<br>• The Role of Chairman Program (RCP)<br>• Audit Committee Program (ACP)<br>• The Role of Compensation Committee (RCC) |
| **นายจรัล มงคลจันทร์**<br>กรรมการอิสระและ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | • Director Certification Program (DCP)<br>• Audit Committee Program (ACP)<br>• Monitoring the Internal Audit Function (MIA)<br>• Monitoring Fraud Risk Management (MFM)<br>• Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)<br>• Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)<br>• Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance |
| **นางจิตรมณี สุวรรณพูล**<br>กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง<br>กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล<br>และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | • Director Certification Program (DCP)<br>• Advanced Audit Committee Program (AACP) |

| กรรมการและผู้บริหารบริษัท | หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา |
|---|---|
| **นายวิทยา ชวนะนันท์**<br>กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | • Director Accreditation Program (DAP)<br>• Director Certification Program (DCP)<br>• Audit Committee Program (ACP)<br>• Monitoring Fraud Risk Management (MFM)<br>• Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance<br>• Board War Room Series “Personalized Marketing vs. Data Privacy: Engaging Your Customers while Protecting Their Identities”<br>• Director Briefing “Finding Creative Solutions to Business Dispute During Pandemic Time”<br>• Director’s Briefing “China Economic Outlook: Pathway to Recovery”<br>• Director Forum “Board’s Role in Strategy for Business Sustainability”<br>• Chairman Forum “Leading Boardroom Through Disruption: What Directors should know?”<br>• Independent Director Forum “Inside CEO Succession: Essential Guide for Board”<br>• Company Secretary Forum “Virtual Board Meeting & the Evolving Role of Corporate Secretary” |
| **นายปรีชา เอกคุณากูล**<br>กรรมการและประธานกรรมการจัดการ | • Director Certification Program (DCP)<br>• Director Accreditation Program (DAP) |
| **นายปัณฑิต มงคลกุล**<br>กรรมการและที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | • Director Certification Program (DCP)<br>• Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) |
| **นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล**<br>กรรมการ | • Director Accreditation Program (DAP)<br>• Role of the Compensation Committee (RCC)<br>• Audit Committee Program (ACP)<br>• Director Certification Program (DCP)<br>• Financial Institutions Governance Program (FGP)<br>• Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)<br>• Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)<br>• National Director Conference 2017 “Steering Governance in a Changing World”<br>• IOD National Director Conference 2018 “Rising Above Disruption: A Call for Action” |
| **นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์**<br>รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการจัดการ | • Company Secretary Program (CSP)<br>• Director Certification Program (DCP) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีกรรมการจำนวน 9 คน มีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) ของ IOD จำนวน 7 คน (คิดเป็นร้อยละ 78 ของกรรมการทั้งหมด) และ Director Accreditation Program (DAP) ของ IOD จำนวน 4 คน (คิดเป็นร้อยละ 44 ของกรรมการทั้งหมด

การเข้ารับการพัฒนาและฝึกอบรมของกรรมการในปี 2565

| รายชื่อกรรมการ | รายละเอียด | องค์กร | วันที่ |
|---|---|---|---|
| นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | - Thought Leadership: Global Trend on Climate, Opportunities & Risks | เซ็นทรัลพัฒนา | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | 3 พ.ย. 2565 |
| นายจรัล มงคลจันทร์ | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นางจิตรมณี สุวรรณพูล | - Advanced Audit Committee Program | สมาคม IOD | 8-29 ส.ค. 2565 |
| | - Economic Outlook 2022 | เซ็นทรัลพัฒนา | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นายวิทยา ชวนะนันท์ | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นายปรีชา เอกคุณากูล | - Economic Outlook 2022 | เซ็นทรัลพัฒนา | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นายปัณฑิต มงคลกุล | - Economic Outlook 2022 | เซ็นทรัลพัฒนา | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | - Thought Leadership Session - Sustainable and Climate Finance | เซ็นทรัลพัฒนา | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| | - 5 Key Technology Trends in Financial & Banking Industry for 2022 | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา | 16 มี.ค. 2565 |
| | - Environmental, Social and Governance (ESG) เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา | 24 มิ.ย. 2565 |
| | - ท่องโลกดิจิทัลกับมิสเตอร์ ฟินเทค | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา | 16 ส.ค. 2565 |
| | - Digital Finance Conference 2022 | ธนาคารแห่งประเทศไทย | 27-29 ต.ค. 2565 |
| | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |
| นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | - Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19 | บริษัทฯ | รับฟังการสัมมนาในรูปแบบออนไลน์ |

**การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท**

**1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ**

- **หลักเกณฑ์**

  บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะโดยมีเนื้อหาสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของ IOD ทั้งนี้ แบบประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

  **ส่วนที่ 1** คณะกรรมการประเมินระดับคะแนนความเห็นหรือระดับการดำเนินการใน 5 หัวข้อประเมิน ได้แก่

  1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
  2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
  3) การประชุมและการทำหน้าที่ของกรรมการ
  4) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
  5) การพัฒนาตนเองของกรรมการ

  **ส่วนที่ 2** คณะกรรมการให้ความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือสิ่งที่ให้ความสนใจเป็นกรณีพิเศษ สำหรับการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหรือการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ

- **กระบวนการในการประเมิน**

  เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

**2. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล**

- **หลักเกณฑ์**

  บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคลเพื่อเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้กรรมการได้ทบทวนและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น โดยมีหัวข้อในการประเมินที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามกฎหมาย กฎบัตร แนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของ IOD ดังนี้

  1) คุณสมบัติ จรรยาบรรณ และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ
  2) การมีส่วนร่วมในการประชุม
  3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ
  4) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

- **กระบวนการในการประเมิน**

  เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

**3. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย**

คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2565 ผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการรายบุคคล และคณะกรรมการชุดย่อย อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” สรุปได้ดังนี้

| การประเมินผลการปฏิบัติงาน | ผลประเมิน (ร้อยละ) |
|---|---|
| คณะกรรมการบริษัท | |
| 1. คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ) | 97.68 |
| 2. คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล) | 97.85 |
| คณะกรรมการชุดย่อย | |
| 3. คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล | 99.52 |
| 4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 100.00 |
| 5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 100.00 |

**4. แบบประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

- **หลักเกณฑ์**

  แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งเป็น 2 หมวด ตามแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย

**หมวดที่ 1** การวัดผลการปฏิบัติงาน ประกอบด้วยหัวข้อการประเมิน 10 หัวข้อ ได้แก่

1) ความเป็นผู้นำ
2) การกำหนดกลยุทธ์
3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์
4) การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
6) ความสัมพันธ์กับภายนอก
7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
8) การสืบทอดตำแหน่ง
9) ความรู้ด้านธุรกิจและบริการ
10) คุณลักษณะส่วนตัว

**หมวดที่ 2** การพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประกอบด้วยจุดแข็งและประเด็นที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารควรได้รับการพัฒนามากยิ่งขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในหมวดนี้

- กระบวนการในการประเมิน

  ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีการกำหนดเป้าหมายตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่ชัดเจนตั้งแต่ต้นปีร่วมกับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จากนั้นคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน โดยผลการประเมินประจำปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 97.11 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ”

**การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

- ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย และเป้าหมายของบริษัทฯ ผ่านการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตลอดทั้งปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดนโยบายเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการซึ่งระบุไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการว่า กรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยกรรมการควรเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งปี โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทในรูปแบบไฮบริด (Hybrid Meeting) รวม 4 ครั้ง สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะคิดเป็นร้อยละ 97.22

- ประธานกรรมการ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัทจะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมก่อนการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน และเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านสามารถเสนอวาระการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ โดยประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของวาระดังกล่าว
- เลขานุการบริษัทจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน พร้อมกับจดหมายเชิญประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ เลขานุการบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- ในระหว่างการประชุม ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอในการอภิปรายประเด็นที่สำคัญ อีกทั้งสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์และเป็นอิสระ มีการใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบทั้งนี้ เลขานุการบริษัทและฝ่ายกฎหมายจะเข้าร่วมประชุมและจดบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้ง
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่อาจมีส่วนได้เสียจะไม่อยู่ในที่ประชุม และงดออกเสียงในวาระนั้น
- คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บันทึกองค์ประชุมขณะที่คณะกรรมการบริษัทลงมติไว้ในรายงานการประชุมทุกครั้ง ซึ่งที่ผ่านมาการลงมติในวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติมีกรรมการอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- บริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยล่วงหน้าทุกปี ซึ่งจัดส่งให้กรรมการทุกท่านทราบภายในเดือนสุดท้ายของปี
- เมื่อมีเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญหรือที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ และ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายจัดการจะนำรายละเอียดมาเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เช่น ภาวะตลาดและแผนการลงทุนโครงการต่าง ๆ เหตุการณ์ที่เป็นกระแสสังคมที่เกี่ยวข้องหรือมีโอกาสเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นต้น
- ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาประเด็นสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดีรองรับกับการดำเนินธุรกิจ
- เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม ตลอดจนข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมีการเก็บไว้อย่างครบถ้วน
- ในกรณีที่มีข้อซักถามในที่ประชุมและเป็นเรื่องที่ต้องติดตามขอข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานและจัดส่งเอกสารการชี้แจงเพิ่มเติมของฝ่ายจัดการให้คณะกรรมการบริษัทโดยเร็วที่สุด
- คณะกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2565 มีการจัดประชุม 1 ครั้งในเดือนตุลาคม เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับประเด็นที่สำคัญต่าง ๆ ทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการรับทราบเพื่อนำไปพัฒนาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

การเข้าร่วมประชุมกรรมการประจำปี 2565 มีดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การประชุมคณะกรรมการบริษัท ประชุม 4 ครั้ง (Hybrid Meeting) | | การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และธรรมาภิบาล ประชุม 4 ครั้ง (E-Meeting) | การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประชุม 2 ครั้ง (Hybrid Meeting) | | การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประชุม 4 ครั้ง (E-Meeting) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | มาด้วยตนเอง | ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ | | มาด้วยตนเอง | ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ | |
| นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | 1/4 | 3/4 | - | - | - | - |
| รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | 3/4 | - | - | 2/2 | - | - |
| นายจรัล มงคลจันทร์ | - | 4/4 | 4/4 | - | - | - |
| นางจิตรมณี สุวรรณพูล | - | 4/4 | 4/4 | - | 2/2 | 4/4 |
| นายวิทยา ชวนะนันท์ | - | 4/4 | 4/4 | - | 2/2 | - |
| นายปรีชา เอกคุณากูล | - | 4/4 | - | - | - | - |
| นายปัณฑิต มงคลกุล | - | 4/4 | - | - | 2/2 | - |
| นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | - | 4/4 | - | - | - | - |
| นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | - | 4/4 | - | - | - | - |

ค่าตอบแทนประจำเดือนและค่าเบี้ยประชุมในปี 2565 ที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทฯ ในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6,503,000 บาท โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นใดในรูปแบบอื่น

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 มีดังนี้

| | ค่าตอบแทน (บาท) | ค่าเบี้ยประชุม (บาท) | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | การประชุมคณะกรรมการบริษัท ประชุม 4 ครั้ง | การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประชุม 4 ครั้ง | การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประชุม 2 ครั้ง | การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประชุม 4 ครั้ง | |
| นายกอบชัย จิราธิวัฒน์* | 762,000.00 | 60,000.00 | - | - | - | 822,000.00 |
| รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | 762,000.00 | 45,000.00 | - | 20,000.00 | - | 827,000.00 |
| นายจรัล มงคลจันทร์ | 762,000.00 | 60,000.00 | 48,000.00 | - | - | 870,000.00 |
| นางจิตรมณี สุวรรณพูล | 684,000.00 | 48,000.00 | 40,000.00 | 20,000.00 | 48,000.00 | 840,000.00 |
| นายวิทยา ชวนะนันท์ | 684,000.00 | 48,000.00 | 40,000.00 | 24,000.00 | - | 796,000.00 |
| นายปรีชา เอกคุณากูล | 534,000.00 | 48,000.00 | - | - | - | 582,000.00 |
| นายปัณฑิต มงคลกุล | 534,000.00 | 48,000.00 | - | 20,000.00 | - | 602,000.00 |
| นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล | 534,000.00 | 48,000.00 | - | - | - | 582,000.00 |
| นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง | 534,000.00 | 48,000.00 | - | - | - | 582,000.00 |
| รวม | 5,790,000.00 | 453,000.00 | 128,000.00 | 84,000.00 | 48,000.00 | 6,503,000.00 |

**การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนเป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องให้ความเห็นชอบในการดำเนินการที่สำคัญ อาทิ การส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของตัวแทนของบริษัทฯ การกำกับดูแลให้เปิดเผยข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้องครบถ้วน และการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้ส่งกรรมการของบริษัทฯ เข้าเป็นตัวแทนของบริษัทฯ เพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อดูแลจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น

ในกรณีที่เป็นบริษัทย่อย กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยดังกล่าวกับบุคคลเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นด้วยหลักเกณฑ์เดียวกันกับบริษัทฯ เอง

นอกจากนี้ บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยมีหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นผู้ดูแลงานตรวจสอบภายใน และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล พร้อมทั้งกำกับดูแลบริษัทย่อยให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องภายใต้ระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

**ข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement) ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรืออำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ**

-ไม่มี-

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ

**1. การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เปิดกว้าง โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การรายงานการมีส่วนได้เสีย : กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ

กิจการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงาน

- การทำรายการเกี่ยวโยงกัน : กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานรายการเกี่ยวโยงกันให้บริษัทฯ ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงใด ๆ กับบริษัทฯ ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียและการทำรายการเกี่ยวโยงกันในทางมิชอบ

**2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน: กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด
- การถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ: กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้รับทราบตามเกณฑ์ที่กำหนด นอกจากนี้ กรรมการ และผู้บริหารที่มีหน้าที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารรวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ หากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายใน และระเบียบว่าด้วยการถือหลักทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลางดซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

**3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

คณะกรรมการบริษัท ยึดมั่นในเจตนารมณ์ในการดำเนินการธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต และโปร่งใสมาโดยตลอด เพื่อใช้เป็นรากฐานในการเติบโตของบริษัทฯ อย่างยั่งยืน จึงจัดให้มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติสำหรับการต่อต้านการทุจริต เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติและรับทราบถึงจุดยืนของบริษัทฯ ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบอย่างสิ้นเชิง

**นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือบุคคลใด ๆ ในทุกประเทศและทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปเกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริต และความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร ทั้งนี้ ให้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ และจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นและเป็นไปตามระบบควบคุมภายใน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
2. บริษัทฯ จัดทำขั้นตอนปฏิบัติซึ่งมีรายละเอียดที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายนี้ และสามารถป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศและการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
4. บริษัทฯ จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี กระบวนการบริหารทุนมนุษย์ และกระบวนการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ
5. บริษัทฯ จัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสภาวการณ์
6. บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทฯ จัดให้มีการสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามในวงกว้าง ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ
8. บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ และแนวปฏิบัติที่ดีระหว่างบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมทั้งผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อเป็นแนวร่วมปฏิบัติและเข้าร่วมในกิจกรรมต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันซึ่งจัดขึ้นโดยบริษัท สมาคม หอการค้า หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ

**การดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

บริษัทฯ ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบและได้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันดังนี้

1. การประเมินความเสี่ยง
   บริษัทฯ ติดตามสรุปผลการประเมินความเสี่ยงและข้อมูลเมื่อมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากการทุจริตระดับองค์กร หรือมีความเสี่ยงจากการทุจริตประเด็นใหม่ ๆ เกิดขึ้น เพื่อให้บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน
2. การกำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน
   บริษัทฯ จัดทำระเบียบการปฏิบัติงานและติดตามให้แต่ละสายงานมีการป้องกันการทุจริตและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริตอย่างเพียงพอ และให้ทราบถึงปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงจากการทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้เกิดการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว
3. การสื่อสารและการอบรม
   - การปฐมนิเทศและการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
   - การสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามในวงกว้าง ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ

- การสื่อสารนโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เช่น นโยบายงดรับของขวัญ ผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์บริษัทฯ

4. การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
   - สำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ติดตามการกำกับดูแลงานด้านธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกครั้งเมื่อมีการเข้าตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าทุกหน่วยงานในบริษัทฯ มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นไปตามนโยบาย โดยคณะกรรมการบริษัทได้รับรายงานสอบทานการติดตามการปฏิบัติตามมาตรการควบคุมภายในต่าง ๆ จากหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยไม่พบการไม่ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว
   - การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายงดรับของขวัญ โดยพนักงานต้องแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการรับของขวัญต่อผู้บังคับบัญชาหรือผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงาน และปฏิบัติตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

**4. การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน**

บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายการจัดการเรื่องร้องเรียนเพื่อสนับสนุนให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อหลักกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณ ระเบียบ ข้อบังคับ การทุจริต หรือข้อสงสัยของการกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางที่ปลอดภัยและเป็นความลับ ตลอดจนกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่าง ๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลจะดำเนินการสืบหาข้อเท็จจริงและมีการรายงานสรุปประเด็นสำคัญให้คณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ ผู้บริหารระดับสูงและผู้ที่เกี่ยวข้อง พร้อมพิจารณาบทลงโทษในกรณีที่มีความผิดจริงโดยเป็นไปตามกฎระเบียบของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
อีเมล : whistle@grandcanalland.com
เว็บไซต์: www.grandcanalland.com/ir__suggestion.php

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิสำหรับผู้ที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทฯ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการตรวจสอบหาข้อเท็จจริงต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับ จะเปิดเผยเท่าที่จำเป็นโดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

**แนวทางการจัดการข้อร้องเรียน**

เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ บริษัทฯ มีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

1) กำหนดคณะทำงานเพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อร้องเรียนหรือเบาะแสจากผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส
2) คณะทำงานจะรวบรวมข้อมูลและตรวจสอบข้อเท็จจริง ซึ่งหากเป็นกรณีที่เข้าข่ายการทุจริตจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการสอบสวนทางวินัย รวมทั้งพิจารณาลงโทษตามขั้นตอนที่บริษัทฯ กำหนดต่อไป ทั้งนี้ การดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ นี้ บริษัทฯ กำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส และผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล ซึ่งอาจได้รับผลกระทบด้วย
3) สำนักตรวจสอบภายในเป็นผู้สรุปข้อเท็จจริง ผลการดำเนินการ และความเห็น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล รวมทั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ พร้อมทั้งรายงานผลการพิจารณาให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสทราบด้วย (กรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสเปิดเผยตนเอง) ต่อไป

**มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล**

1) ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลไม่จำเป็นต้องเปิดเผยตนเอง หากเห็นว่าการเปิดเผยตนเองอาจทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยหรือเกิดผลกระทบใด ๆ กับตนเอง
2) ข้อมูลที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลจะถูกเก็บไว้เป็นความลับ บริษัทฯ จะดำเนินการอย่างระมัดระวังเพื่อประโยชน์ในการสอบหาข้อเท็จจริง โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส ผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ
3) ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสและผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลหรือให้ข้อมูลจะได้รับการคุ้มครองจากการกระทำที่ทำให้ได้รับผลกระทบหรือไม่ปลอดภัย เช่น การข่มขู่ การคุกคาม การรบกวนการทำงาน หรือการกระทำที่เป็นการกลั่นแกล้งหรือทำให้ได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อหลักกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณ ระเบียบ ข้อบังคับ การทุจริต หรือข้อสงสัยของการกระทำดังกล่าว

# 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และฝ่ายจัดการ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO 2017 (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) และจัดให้มีนโยบายการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในร่วมกับฝ่ายจัดการเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการทำงานของบริษัทฯ ในทุกด้านมีประสิทธิภาพประสิทธิผล และเป็นไปตามมาตรฐานสากล ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ส่วนคือ

**1. การควบคุมภายในองค์กร**

บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสม เพียงพอต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญดังนี้

- บริษัทฯ มีการจัดองค์กรขึ้นมาบริหารงานอย่างเหมาะสม กล่าวคือ คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมีคณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการจัดการ โดยคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดจะช่วยกลั่นกรองเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจเป็นอย่างดี โดยมีกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน อาทิ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เป็นธรรม และสอดคล้องตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ตลอดจนมีกระบวนการสรรหา และพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้ง นอกจากนี้ผังโครงสร้างองค์กรได้รับการปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายขององค์กร และการแข่งขันทางธุรกิจ โดยยังคงมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน
- บริษัทฯ มีจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน นโยบายงดรับของขวัญ ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดจนมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมทั้งสื่อสารให้บุคคลภายนอกรับทราบอย่างชัดเจนผ่าน Website ของบริษัทฯ และยังมีขั้นตอนเกี่ยวกับการรับเรื่องร้องเรียน การร้องทุกข์ และการแจ้งเบาะแส โดยระบุไว้ในรายงานประจำปีและ Website
- บริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรตามแนวปฏิบัติในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ และแนวทางในการพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี รวมถึงหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานในการให้รางวัล หรือแรงจูงใจต่อพนักงาน รวมทั้งจัดทำแผนอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมต่อการเติบโตของบริษัทฯ
- การดำเนินงานจะมีการกำหนดงบประมาณและเป้าหมายไว้ และมีการติดตามผลการปฏิบัติงานและเป้าหมายตลอดจนการใช้งบประมาณอย่างสม่ำเสมอ

**2. การประเมินความเสี่ยง**

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อทำหน้าที่ทบทวนและประเมินความเสี่ยง และมีการติดตามแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- การบริหารความเสี่ยงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ที่มีหน้าที่ทบทวนและประเมินความเสี่ยงที่ครอบคลุมทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร ในปี 2565 มีการทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรโดยจัดความเสี่ยงเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ ความเสี่ยงด้าน Strategy & Financial risks ประกอบด้วย การเติบโตระยะยาวไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผลดำเนินงาน ด้านรายได้ของแต่ละกลุ่มธุรกิจ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผน และความเสี่ยงด้าน Operation & Hazard risks ประกอบด้วย ความเสี่ยงด้านบุคลากร ภัยคุกคามทางไซเบอร์ และการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และมีการติดตามแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงจะรายงานในการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส
- จัดให้มีการสื่อสารให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความเสี่ยงผ่านการบริหารความเสี่ยง เช่น การจัดทำแผนความต่อเนื่องธุรกิจ การดำเนินการในฝ่ายงานต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น
- บริษัทฯ ได้ประเมินแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น แนวโน้มเศรษฐกิจและตลาดอาคารสำนักงาน เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น และความคืบหน้าแผนธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อปรับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเสริมสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ
- บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยได้รับการยืนยันตามรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และมั่นใจได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริงครบถ้วนในสาระสำคัญแสดงถึงสิทธิ หรือภาระผูกพันของบริษัทฯ ได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนถูกต้อง

**3. การควบคุมการปฏิบัติงาน**

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมที่เพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมหรือกิจกรรมของการดำเนินธุรกิจ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- นอกเหนือจากการควบคุมการปฏิบัติงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ แล้ว บริษัทฯ ได้ออกระเบียบอำนาจการอนุมัติ โดยได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ รวมทั้งวงเงิน อำนาจอนุมัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการปรับปรุงตารางอำนาจอนุมัติให้เหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้บริหารของบริษัทฯ ในแต่ละระดับถือปฏิบัติในการดำเนินการตามประเภทของกิจกรรม หรือหากเกินอำนาจ และกิจกรรมใดมิได้กำหนดไว้ก็ให้เสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการจัดการ อำนาจอนุมัติดำเนินงานโดยปกติประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้อนุมัติ บันทึกข้อมูลโดยสายงานบัญชีและการเงิน และดูแลเก็บรักษาทรัพย์สินโดยกลุ่มงานธุรการ การทำธุรกรรมร่วมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวก็เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีการนำระบบสารสนเทศมาช่วยในการควบคุมการดำเนินงานต่าง ๆ
- บริษัทฯ มีนโยบาย และระเบียบการปฏิบัติงานที่สนับสนุนให้มีการควบคุมภายใน ครอบคลุมกระบวนการที่สำคัญ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจการอนุมัติ มีการควบคุมการใช้สื่ออินเตอร์เน็ต ระบบคอมพิวเตอร์ หรือวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมถึงการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบุคลากรของบริษัทฯ อีกทั้งยังสื่อสารถึงคู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ รับทราบ

- นอกจากนโยบายการปฏิบัติงานที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีการกำหนดการควบคุมความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ ผ่านนโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ และมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ โดยสื่อสารไว้ใน “จรรยาบรรณ (Code of Conduct)” ซึ่งกำหนดให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย และมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และเจ้าของข้อมูลจะต้องกำหนดระดับชั้นความลับของสารสนเทศให้เหมาะสม อีกทั้งมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานโดยฝ่าย IT Audit เพื่อปรับปรุงการควบคุมภายในของระบบสารสนเทศให้ดียิ่งขึ้น
- บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ ภายใต้การปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ ที่มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

**4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล**

บริษัทฯ มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศให้มีระบบประมวลผลข้อมูลที่มีคุณภาพ เหมาะสม และเพียงพอต่อการดำเนินงานและตัดสินใจ เพื่อสนับสนุนให้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ดำเนินไปตามที่กำหนดไว้ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) ตลอดจนดูแลให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล
- บริษัทฯ มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ๆ มีการสื่อสารข้อมูลให้คณะกรรมการรับทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันประชุมล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ การนำส่งข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัท มีการจัดเก็บไว้บนระบบคลังเอกสารออนไลน์ Board Portal เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญได้อย่างทันท่วงทีทุกที่ทุกเวลา
- การจัดเก็บเอกสารสำคัญของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและเป็นหมวดหมู่ โดยเรียงลำดับตามวันที่เกิดรายการ และตรวจเช็คความครบถ้วนของเอกสารก่อนเก็บทุกครั้ง อีกทั้งมีการพัฒนาการจัดเก็บเอกสารให้เป็นระบบอิเล็คทรอนิกส์มากขึ้น เพื่อให้การสืบค้นเอกสารเป็นไปอย่างรวดเร็วที่สุดและป้องกันเอกสารสูญหาย
- การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ และมีการประเมินการควบคุมระบบสารสนเทศให้อยู่ในระดับที่เพียงพอเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีระบบการป้องกันเอกสารสูญหาย อีกทั้งดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
- มีช่องทางการสื่อสารผ่าน Website ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ที่สนใจรับทราบข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ รวมถึงช่องทางในการแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ เช่น การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัทฯ การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ การบกพร่องต่อหน้าที่ การละเมิดสิทธิมนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีการจัดการข้อร้องเรียนผ่านระบบออนไลน์ ที่มุ่งเน้นการรักษาความลับ การคุ้มครองผู้ร้องเรียน และการติดตามสถานะการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- จัดให้มีช่องทางการสื่อสารภายในบริษัทฯ หลายช่องทาง เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานรับทราบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการปฏิบัติงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้

**5. ระบบการติดตาม**

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในมีประสิทธิผลและเหมาะสมกับภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 4 ครั้งในปี 2565 กรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยมีผู้บังคับบัญชาตามสายงานเป็นผู้ติดตามความคืบหน้าและรายงานให้ผู้บริหารรับทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีสายรายงานขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยผ่านการประชุมในปี 2565 ทั้งหมด 4 ครั้ง และผู้ตรวจสอบภายในได้รับการส่งเสริมให้พัฒนาการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีผู้ตรวจสอบภายในที่ได้รับประกาศนียบัตรในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล เช่น CIA CPIAT CISA
- บริษัทฯ มีนโยบายและช่องทางการสื่อสารที่ชัดเจน เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการบริษัทอย่างทันกาล ซึ่งได้สื่อสารไว้ใน “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น” เมื่อเกิดเหตุการณ์ทุจริต หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต หรือมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายและมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น เป็นต้น

การประเมินระบบควบคุมภายในตามเรื่องข้างต้น ผู้ตรวจสอบภายในได้นำเสนอและผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 และคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว อีกทั้งเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เพิ่มเติมนอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG) ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2565 ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัทฯ ตามที่เห็นจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม ซึ่ง KPMG ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3

ทั้งนี้ การแต่งตั้ง โยกย้าย หรือถอดถอนผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในนั้น เป็นอำนาจการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่า นางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ นั้น มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องการตรวจสอบภายในและระบบปฏิบัติการต่าง ๆ เป็นอย่างดี มีความเป็นอิสระ และได้ปฏิบัติหน้าที่มาได้ต่อเนื่องเป็นอย่างดี

**สรุปความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน**

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ประจำปี 2565 โดยผ่านการกลั่นกรองและการสอบทานผลการประเมินจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลตามรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามองค์ประกอบทั้ง 5 ด้าน มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้การดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อย่างเพียงพอแล้ว

## 9.2 รายการระหว่างกัน

**นโยบาย หรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน**

บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งในลักษณะอื่น หากเกิดกรณีดังกล่าวบริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินรายการระหว่างกัน ตราบเท่าที่บริษัทฯ เห็นว่า การเข้าทำรายการระหว่างกันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ตามสภาวการณ์ในขณะที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปและในราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลและคณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันดูแลให้การทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตามการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และในกรณีที่นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (56-1 One Report)

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยมีข้อมูลลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ยกเว้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วม) ณ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| บริษัท | ความสัมพันธ์ |
|---|---|
| - บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด |
| - บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด | บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 67.53 |
| - บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท เซ็นทรัล อินชัวรันส์ เซอร์วิสเซส จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน) | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท ซีโอแอล จำกัด (มหาชน) | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) | ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย |
| - บริษัท อิตัลไทย เทวี่ จำกัด | ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย |
| - บริษัท แกรนด์ ฟอร์จูน จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท ซุปเปอร์แอสเซทส์ จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท บีทูเอส จำกัด | กรรมการร่วมกัน |
| - บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด | เป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ |
| - ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท | บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมการร่วมกัน |
| - ผู้บริหารสำคัญ | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

**รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

**1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในอาคารสำนักงานและค้าปลีก รายได้ค่าบริหารงาน และรายได้อื่น ๆ จากค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปี 2565 รวมจำนวน 333 ล้านบาท

**ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ**

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน ค้าปลีก และอาคารที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- อัตราค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าภาษีโรงเรือน จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกันและอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- รายได้อื่น ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียม ค้ำประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้านั้น บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกัน ทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามประเภท ลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

**2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าหรือค่าเช่าที่ดิน โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 5 ล้านบาท

**ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ**

- การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทฯ ในกลุ่ม GLAND โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาดและขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นจะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

**3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

**ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ**

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
  บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะเดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงานและบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอิงกับดอกเบี้ยเงินฝาก หรือต้นทุนเงินกู้ โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ตามลำดับ

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่าร้อยละ 99.99) บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตัวเองเว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงิน บริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยอิงกับต้นทุนเงินกู้

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

| ประเภทรายการ ณ 31 ธันวาคม 2565 | จำนวนเงิน (ล้านบาท) | หมายเหตุ |
|---|---|---|
| 1. เงินกู้ยืม | | |
| - เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่และย่อย | 6,257 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| - เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ | 1,804 | งบการเงินรวม |
| 2. เงินให้กู้ยืม | | |
| - เงินให้กู้ยืมจากบริษัทย่อย | 7,267 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| - เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม | 5,625 | งบการเงินรวม |

**ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้น จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่น ๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวโยงกันให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรับทราบเป็นระยะ ๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุก ๆ สิ้นปีว่า ในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบจากสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

**นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต**

เนื่องจากการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้นการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการเกี่ยวกับการพัฒนาอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเป็นผู้นำในตลาดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา คือปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติเงื่อนไขการค้าทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้ครบวงจรจำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่จะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจค้าปลีกต่าง ๆ และธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีประสบการณ์ในธุรกิจมายาวนานและมีแบรนด์ที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของโครงการ ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้นเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีลักษณะดังนี้

1.1 การซื้อ/ขาย หรือ เช่า/ให้เช่าที่ดิน

**หลักการ:** บริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน เมื่อออกแบบโครงการแล้วเสร็จบริษัทที่เป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่แต่ละบริษัทใช้พัฒนาโครงการของตนเอง (ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าที่ดินในส่วนของตนเอง)

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ราคาทุนบวกต้นทุนของเงินลงทุน

1.2 การก่อสร้างที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกหรือBusiness Unit (BU) ต่าง ๆ

**หลักการ:** แต่ละฝ่ายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่อาคารของตนตั้งอยู่ ดังนั้นต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าก่อสร้างอาคารในส่วนของตนเองด้วย

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างและงานระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.3 การก่อสร้างพื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารจอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารสำนักงานและค้าปลีก

**หลักการ:**

- บริษัทฯ เป็นเจ้าของสิทธิอาคารที่จอดรถและพื้นที่รอบนอกอาคารสำนักงานและค้าปลีก โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ส่วนร่วมทั้งหมดโดยถือเป็นการบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและค้าปลีก
- อาคารสำนักงานหรือ BU ต่าง ๆ จะช่วยออกค่าก่อสร้างตามแนวทางปฏิบัติดังนี้
  1) อาคารที่จอดรถ: ช่วยออกค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้าและ
  2) พื้นที่ร่วม: ช่วยออกค่าก่อสร้างตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (Gross Area)

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.4 การเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีก

**หลักการ:** บริษัทฯ อาจเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่กับบริษัท ร้านค้า หรือ BU ต่าง ๆ ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมต้นทุนของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. การคิดค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการร่วมและค่าสาธารณูปโภค

**หลักการ:** การคิดราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะสั้นหรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว การคิดค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภคจากร้านค้าที่เป็นของกลุ่มเซ็นทรัลหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าหรือพื้นที่เช่าในการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทฯ จะกำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาการเช่า ประเภทของการเช่า ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับนอกจากราคาค่าเช่า ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค ศักยภาพในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จในการประกอบธุรกิจร่วมกันในอดีตจนถึงปัจจุบัน

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** กำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

"ลูกค้าชั้นดี" หมายถึง ลูกค้าที่มีศักยภาพสูงซึ่งมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก หรือมีการเช่าพื้นที่ในหลายโครงการ และมีส่วนสนับสนุนทั้งทางตรงและทางอ้อมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ

เนื่องด้วยกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทฯ หลากหลายประเภทและอาจมีการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ กลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้าที่มีศักยภาพ ช่วยสนับสนุนต่อความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มายาวนาน ดังนั้นบริษัทฯ จึงยังคงมีการทำรายการระหว่างกันอย่างต่อเนื่อง โดยในการพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องราคาและเงื่อนไขบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

"ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน" ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้ำประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่

**หลักการ:** ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเหล่านี้โดยคำนวณจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับประเภทของการเช่าและลักษณะการเช่าพื้นที่ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บเป็นมาตรฐานเดียวกันกับลูกค้าทั่วไป

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

4. การจัดซื้อ-จัดจ้าง

"การจัดซื้อ" หมายถึง การจัดซื้อวัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้หรือสินค้ารวมทั้งการเช่าและเช่าซื้อ

"การจัดจ้าง" หมายถึง การว่าจ้างผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้รับเหมาหรือผู้จัดทำ ดำเนินการผลิต จัดทำ จัดการ จัดประกอบหรือก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นเป็นชิ้นงาน รวมทั้งการให้บริการต่าง ๆ การจ้างเหมาบริการและการขนส่ง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการจัดซื้อพัสดุ หรือจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าก่อสร้างอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ส่วนควบ สำหรับงานบริหารโครงการก่อสร้างด้วย

**หลักการ:** ปฏิบัติตามระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้างของบริษัทฯ ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ขาย หรือผู้รับเหมาจะดำเนินการตามระเบียบดังกล่าวด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมตามนโยบายการจัดซื้อ-จัดจ้างที่กำหนดไว้โดยในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

**การกำหนดราคาและเงื่อนไข:** ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด

# LRQA Independent Assurance Statement

## Relating to GLAND's performance data and information for the calendar year 2022

This Assurance Statement has been prepared for Grand Canal Land Public Company Limited (GLAND) in accordance with our contract but is intended for the readers of this Report.

### Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by Grand Canal Land Public Company Limited (GLAND) to provide independent assurance on its performance data and information in 2022 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. *LRQA*'s verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 3000[1] and uses the following principles of - inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

Our assurance engagement covered GLAND's activities in Thailand under its operational control where Central Pattana Public Company limited (CPN) acts as the Property manager for only and specifically the following requirements:

- Confirming that the report is in accordance with: GRI Standards 2021
- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below:
    - Environmental: *(GRI 302-1) Energy consumption, (GRI 302-3) Energy intensity, (GRI 303-3 to 5) Water withdrawal /discharge and consumption, (GRI 305-1) Direct (Scope 1), (GRI 305-2) Energy indirect (Scope 2), (GRI 305-3) Other indirect (Scope 3) GHG emissions – Cat. 1 Purchased goods and services (water usage only), Cat. 3 Fuel and energy related activities (not included in scope 1 or scope 2), Cat. 5 Waste generated in operation and Cat. 6 Business travel only, (GRI 305-4) GHG emissions intensity and (GRI 306- 3 to 5) Waste generated/diverted form disposal and direct to disposal*
    - Social: *(GRI 403-9 and 10) Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees.*

Our assurance engagement excluded the data and information of GLAND's subsidiaries and all its activities outside of Thailand. Our assurance engagement also excluded the data and information of its suppliers and any third-parties mentioned in the report.

LRQA's responsibility is only to GLAND. LRQA disclaims any liability or responsibility to others as explained in the end footnote. CPN's responsibility is for collecting, aggregating, analysing and presenting all the data and information within the report and for maintaining effective internal controls over the systems from which the report is derived. Ultimately, the report has been approved by, and remains the responsibility of GLAND.

### LRQA's Opinion

Based on LRQA's approach nothing has come to our attention that would cause us to believe that GLAND has not, in all material respects:

- Met the requirements above
- Disclosed accurate and reliable performance data and information as no errors or omissions were detected

The opinion expressed is formed on the basis of a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier.

**Note:** The extent of evidence-gathering for a limited assurance engagement is less than for a reasonable assurance engagement. Limited assurance engagements focus on aggregated data rather than physically checking source data at sites. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.

## LRQA's approach

LRQA's assurance engagements are carried out in accordance with our verification procedure. The following tasks though were undertaken as part of the evidence gathering process for this assurance engagement:

- Auditing GLAND's data management systems to confirm that there were no significant errors, omissions or mis-statements in the report. We did this by reviewing the effectiveness of data handling process, and systems, including those for internal verification. We also spoke with key people in various departments responsible for compiling the data and drafting the report.
- Sampling of evidences presented at GLAND's office to confirm the reliability of the selected topic specific standards.

## Observations

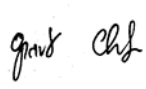
Further observations and findings, made during the assurance engagement, is:

- Reliability:
  GLAND has a well-defined data management system to consolidate data and information associated with the selected specific topic standards. Maintaining internal verification processes will continually improve the reliability of its reported data and information.

## LRQA's standards, competence and independence

LRQA ensures the selection of appropriately qualified individuals based on their qualifications, training and experience. The outcome of all verification and certification assessments is then internally reviewed by senior management to ensure that the approach applied is rigorous and transparent.

Dated: 15 March 2023



Opart Charuratana
LRQA Lead Verifier

On behalf of LRQA (Thailand) Ltd.
No.9, G Tower Grand Rama 9, FL. 30, Room H14,
Rama 9 Rd., HuayKwang, Bangkok, 10310, THAILAND

LRQA reference: BGK00000905/B

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including LRQA (Thailand) Limited, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.
The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA Group Limited, 2023.

# รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(นายกอบชัย จิราธิวัฒน์)
ประธานกรรมการ

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
# และบริษัทย่อย

งานการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

**รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

**เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

*ความเห็น*

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

*เกณฑ์ในการแสดงความเห็น*

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

*เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ*

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | |
|---|---|
| อ้างถึงหมายเหตุ 3(ซ) 3(ณ) และ 13 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ** | **ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร** |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีนัยสำคัญในงบการเงินของกลุ่มบริษัท มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งกลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ | วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง<br>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มบริษัทใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์<br>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระของกลุ่มบริษัท<br>• ใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินความเหมาะสมของวิธีการและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม<br>• พิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติที่สำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ<br>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

| การรับรู้รายได้ | |
|---|---|
| อ้างถึงหมายเหตุ 3(ด) และ 19 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ** | **ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร** |
| รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา<br><br>ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ | วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง<br>• การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ<br>• การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคลากร ซึ่งได้แก่ การควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติ<br>• การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องทดสอบการคำนวณ การรับชำระเงิน และ<br>• การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง |

*ข้อมูลอื่น*

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

*ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้
ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

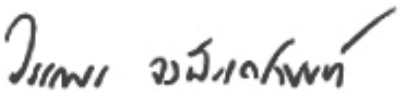
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณาพร จงพีรเดชานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
17 กุมภาพันธ์ 2566

## งบแสดงฐานะการเงิน

| สินทรัพย์ | หมายเหตุ | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2564 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2564 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (บาท) | | |
| ***สินทรัพย์หมุนเวียน*** | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | *6* | 107,214,359 | 104,276,639 | 80,882,275 | 34,360,034 |
| ลูกหนี้การค้า | *5, 7* | 56,349,692 | 65,532,094 | 49,001,976 | 30,203,281 |
| ลูกหนี้อื่น | *5* | 76,700,863 | 76,965,384 | 81,365,602 | 66,673,131 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *5* | - | - | 1,636,452,012 | 1,721,031,150 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | *8, 16* | 921,797,935 | 935,448,675 | 622,537,535 | 622,537,535 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | *24* | 213,296 | 40,184,698 | 213,296 | 40,184,698 |
| **รวมสินทรัพย์หมุนเวียน** | | **1,162,276,145** | **1,222,407,490** | **2,470,452,696** | **2,514,989,829** |
| ***สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน*** | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | *16* | 1,000,000 | 1,000,000 | - | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | *11, 24* | 650,074,348 | 615,842,480 | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | *9* | 1,107,677 | 1,107,677 | 89,958 | 89,958 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | *10* | - | - | 6,807,374,515 | 6,807,374,515 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *5* | 4,825,008,031 | 4,666,318,762 | 5,630,583,767 | 5,407,879,762 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *5, 13, 16* | 22,507,017,565 | 22,250,839,391 | 10,300,290,293 | 10,207,252,173 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | *5, 14* | 475,425,582 | 481,504,741 | 22,382,545 | 26,293,731 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | 2,062,241 | 2,600,348 | 1,559,681 | 1,976,622 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | *22* | 77,389,000 | 82,054,780 | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 7,381,952 | 7,471,952 | 521,693 | 521,693 |
| **รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | **28,546,466,396** | **28,108,740,131** | **22,762,802,452** | **22,451,388,454** |
| **รวมสินทรัพย์** | | **29,708,742,541** | **29,331,147,621** | **25,233,255,148** | **24,966,378,283** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | หมายเหตุ | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2564 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2564 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (บาท) | | |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | *16* | 820,000,000 | 1,000,000,000 | 820,000,000 | 1,000,000,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | *5* | 219,022,920 | 266,107,209 | 84,633,981 | 116,260,794 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *5* | 5,411,460 | 5,063,380 | 1,130,231 | 4,906,008 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *5, 16* | - | - | 4,453,149,551 | 3,974,536,735 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *16* | 1,100,000,000 | 2,531,906,300 | 1,100,000,000 | - |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *16* | - | 1,027,708,160 | - | 1,027,708,160 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี | *5* | 234,098,493 | 234,093,820 | 154,534,067 | 154,534,067 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | 35,323,497 | 47,998,408 | - | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | *5* | 14,501,026 | 29,613,378 | 3,933,938 | 4,374,973 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | *19* | 2,992,601 | 399,999 | - | - |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | | 18,574,810 | 32,024,166 | 7,888,540 | 10,662,191 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 4,305,960 | 3,668,538 | 2,314,405 | 1,061,399 |
| **รวมหนี้สินหมุนเวียน** | | **2,454,230,767** | **5,178,583,358** | **6,627,584,713** | **6,294,044,327** |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *5, 16* | 1,803,929,863 | 782,210,548 | 1,803,929,863 | 782,210,548 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | *16* | 2,531,906,300 | 1,100,000,000 | - | 1,100,000,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | *5* | 132,719,350 | 132,218,257 | 1,004,944 | 2,030,418 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | *22* | 1,756,437,132 | 1,656,552,347 | 927,536,311 | 896,284,676 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | *5* | 208,339,511 | 200,548,365 | 17,114,281 | 9,935,283 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ | | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | *17* | 15,030,242 | 21,368,608 | 15,030,242 | 21,368,608 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | *5* | 4,537,895,523 | 4,773,594,864 | 3,670,706,998 | 3,827,882,033 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 955,551 | - | - | - |
| **รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** | | **10,987,213,472** | **8,666,492,989** | **6,435,322,639** | **6,639,711,566** |
| **รวมหนี้สิน** | | **13,441,444,239** | **13,845,076,347** | **13,062,907,352** | **12,933,755,893** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | หมายเหตุ | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2564 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2564 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (บาท) | | |
| ***ส่วนของผู้ถือหุ้น*** | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | |
| *(หุ้นสามัญจำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)* | | 6,535,484,202 | 6,535,484,202 | 6,535,484,202 | 6,535,484,202 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | | | | |
| *(หุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)* | | 6,499,829,661 | 6,499,829,661 | 6,499,829,661 | 6,499,829,661 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | *18* | 1,532,320,430 | 1,532,320,430 | 1,532,320,430 | 1,532,320,430 |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้ | | | | | |
| การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี | | (423,185,000) | (423,185,000) | - | - |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | | (129,336,263) | (129,336,263) | - | - |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว | | | | | |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | *18* | 790,448,420 | 790,448,420 | 653,548,420 | 653,548,420 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 6,594,582,281 | 5,880,871,273 | 3,484,649,285 | 3,346,923,879 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | *18* | 381,401,428 | 355,986,764 | - | - |
| **รวมส่วนของบริษัทใหญ่** | | **15,246,060,957** | **14,506,935,285** | **12,170,347,796** | **12,032,622,390** |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | *12* | 1,021,237,345 | 979,135,989 | - | - |
| **รวมส่วนของผู้ถือหุ้น** | | **16,267,298,302** | **15,486,071,274** | **12,170,347,796** | **12,032,622,390** |
| **รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | **29,708,742,541** | **29,331,147,621** | **25,233,255,148** | **24,966,378,283** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (บาท) | | |
| ***รายได้*** | *5* | | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | *19* | 1,207,604,171 | 1,153,033,682 | 343,481,686 | 296,020,479 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | *19* | 306,980,909 | 402,307,969 | - | - |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *13* | 152,365,339 | - | 23,161,865 | - |
| รายได้ดอกเบี้ย | | 76,494,235 | 84,797,521 | 153,257,495 | 179,956,479 |
| รายได้อื่น | | 24,391,741 | 12,812,575 | 1,119,735 | 5,835,107 |
| **รวมรายได้** | | **1,767,836,395** | **1,652,951,747** | **521,020,781** | **481,812,065** |
| ***ค่าใช้จ่าย*** | *5* | | | | |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | | 231,202,572 | 201,723,481 | 46,249,147 | 37,156,719 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | *8* | 152,447,357 | 126,631,168 | - | - |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *13* | - | 66,228,152 | - | 54,843,706 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | *20, 21* | 22,361,227 | 24,128,626 | 455,562 | 6,360,673 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | *20, 21* | 275,992,109 | 283,264,067 | 185,765,267 | 190,303,573 |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | | **682,003,265** | **701,975,494** | **232,469,976** | **288,664,671** |
| **กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน** | | **1,085,833,130** | **950,976,253** | **288,550,805** | **193,147,394** |
| ต้นทุนทางการเงิน | *5* | (140,635,618) | (156,899,860) | (116,325,359) | (116,154,789) |
| กลับรายการ (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 | *7* | 5,003,481 | (3,062,741) | (19,698) | 210,405 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | *9* | 794,226 | 6,005,588 | - | - |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | | **950,995,219** | **797,019,240** | **172,205,748** | **77,203,010** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | *22* | (197,153,685) | (170,323,579) | (34,480,342) | (16,048,126) |
| **กำไรสำหรับปี** | | **753,841,534** | **626,695,661** | **137,725,406** | **61,154,884** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | | (บาท) | | |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | | | | | |
| ***รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร*** | | | | | |
| ***หรือขาดทุนในภายหลัง*** | | | | | |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ | | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | | - | (4,117,157) | - | (4,117,157) |
| ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ | | | | | |
| วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน | | | | | |
| เบ็ดเสร็จอื่น | | 34,231,868 | 44,332,411 | - | - |
| ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ | | | | | |
| ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | (6,846,374) | (8,043,051) | - | 823,431 |
| **รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร** | | | | | |
| **หรือขาดทุนในภายหลัง** | | **27,385,494** | **32,172,203** | **-** | **(3,293,726)** |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี** | | **27,385,494** | **32,172,203** | **-** | **(3,293,726)** |
| **กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี** | | **781,227,028** | **658,867,864** | **137,725,406** | **57,861,158** |
| **การแบ่งปันกำไร** | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | 713,711,008 | 573,817,899 | 137,725,406 | 61,154,884 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | 40,130,526 | 52,877,762 | - | - |
| | | **753,841,534** | **626,695,661** | **137,725,406** | **61,154,884** |
| **การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม** | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | 739,125,672 | 603,624,180 | 137,725,406 | 57,861,158 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | 42,101,356 | 55,243,684 | - | - |
| | | **781,227,028** | **658,867,864** | **137,725,406** | **57,861,158** |
| **กำไรต่อหุ้น *(บาท)*** | *23* | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | **0.110** | **0.088** | **0.021** | **0.009** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี | ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | ทุนสำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย | ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| | | | | | | *(บาท)* | | | | | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564** | | | | | | | | | | | | |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **(423,185,000)** | **(129,336,263)** | **790,448,420** | **5,310,347,100** | **(24,927,451)** | **347,814,208** | **322,886,757** | **13,903,311,105** | **923,892,305** | **14,827,203,410** |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | | | | | | | | | | | | |
| กำไร | - | - | - | - | - | 573,817,899 | - | - | - | 573,817,899 | 52,877,762 | 626,695,661 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - | - | - | - | - | (3,293,726) | - | 33,100,007 | 33,100,007 | 29,806,281 | 2,365,922 | 32,172,203 |
| **รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **570,524,173** | **-** | **33,100,007** | **33,100,007** | **603,624,180** | **55,243,684** | **658,867,864** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **(423,185,000)** | **(129,336,263)** | **790,448,420** | **5,880,871,273** | **(24,927,451)** | **380,914,215** | **355,986,764** | **14,506,935,285** | **979,135,989** | **15,486,071,274** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี | ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | ทุนสำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย | ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| | | | | | | (บาท) | | | | | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** | | | | | | | | | | | | |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **(423,185,000)** | **(129,336,263)** | **790,448,420** | **5,880,871,273** | **(24,927,451)** | **380,914,215** | **355,986,764** | **14,506,935,285** | **979,135,989** | **15,486,071,274** |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | | | | | | | | | | | | |
| กำไร | - | - | - | - | - | 713,711,008 | - | - | - | 713,711,008 | 40,130,526 | 753,841,534 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - | - | - | - | - | - | - | 25,414,664 | 25,414,664 | 25,414,664 | 1,970,830 | 27,385,494 |
| **รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **713,711,008** | **-** | **25,414,664** | **25,414,664** | **739,125,672** | **42,101,356** | **781,227,028** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **(423,185,000)** | **(129,336,263)** | **790,448,420** | **6,594,582,281** | **(24,927,451)** | **406,328,879** | **381,401,428** | **15,246,060,957** | **1,021,237,345** | **16,267,298,302** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | กำไรสะสม | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ทุนสำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| | | | *(บาท)* | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564** | | | | | |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **653,548,420** | **3,289,062,721** | **11,974,761,232** |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | | | | | |
| กำไร | - | - | - | 61,154,884 | 61,154,884 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - | - | - | (3,293,726) | (3,293,726) |
| **รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | **-** | **-** | **-** | **57,861,158** | **57,861,158** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **653,548,420** | **3,346,923,879** | **12,032,622,390** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | กำไรสะสม | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ทุนสำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| | | | *(บาท)* | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** | | | | | |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **653,548,420** | **3,346,923,879** | **12,032,622,390** |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | | | | | |
| กำไร | - | - | - | 137,725,406 | 137,725,406 |
| **รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี** | **-** | **-** | **-** | **137,725,406** | **137,725,406** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **6,499,829,661** | **1,532,320,430** | **653,548,420** | **3,484,649,285** | **12,170,347,796** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | (บาท) | | |
| ***กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน*** | | | | |
| กำไรสำหรับปี | 753,841,534 | 626,695,661 | 137,725,406 | 61,154,884 |
| *ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)* | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 10,151,052 | 9,881,393 | 7,811,207 | 7,447,869 |
| (กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่า | (5,064,005) | 3,062,741 | 21,944 | (210,405) |
| (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 27,165 | (27,885) | 27,165 | (27,885) |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในตราสารหนี้ | (55,762) | (33,550) | (55,762) | (33,550) |
| (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (152,365,339) | 66,228,152 | (23,161,865) | 54,843,706 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง | | | | |
| จากการโอนเป็นต้นทุนขาย | 152,447,357 | 126,631,168 | - | - |
| กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | (1,250,675) | - | (1,235,346) |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 2,896,834 | 2,812,273 | 2,896,834 | 4,449,085 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ | (232,436,894) | (232,951,303) | (157,240,668) | (157,768,584) |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | (794,226) | (6,005,588) | - | - |
| รายได้ดอกเบี้ย | (76,494,235) | (84,797,521) | (153,257,495) | (179,956,479) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 197,153,685 | 170,323,579 | 34,480,341 | 16,048,126 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 140,635,618 | 156,899,860 | 116,325,359 | 116,154,789 |
| | 789,942,784 | 837,468,305 | (34,427,534) | (79,133,790) |
| *การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน* | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 17,342,879 | 34,820,399 | (28,580,823) | 18,291,773 |
| อสังหาริมทรัพย์การพัฒนาเพื่อขาย | (125,248,732) | (111,537,398) | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 90,000 | 4,038,770 | - | 3,711,864 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (40,539,201) | 88,606,962 | (22,667,294) | 12,413,606 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | (15,112,352) | (37,552,128) | (441,036) | 178,587 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | (3,257,774) | 21,684,975 | 65,634 | 24,186,532 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 2,592,601 | 199,999 | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 1,592,973 | (109,896) | 1,253,864 | (406,819) |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | (9,235,200) | (6,271,261) | (9,235,200) | (6,271,261) |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | (55,869,373) | (137,704,918) | (42,139,058) | (13,235,916) |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 7,791,145 | (3,278,126) | 7,178,998 | (925,863) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน | 570,089,750 | 690,365,683 | (128,992,449) | (41,191,287) |
| ภาษีเงินได้รับคืน | 1,976,811 | 26,217,305 | - | 7,240,569 |
| ภาษีเงินได้จ่ายออก | (116,641,326) | (133,369,119) | (7,869,155) | (8,681,775) |
| **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน** | **455,425,235** | **583,213,869** | **(136,861,604)** | **(42,632,493)** |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | (บาท) | | |
| ***กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน*** | | | | |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (3,155,684) | (2,915,923) | (3,104,962) | (2,282,566) |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ | 125 | 1,344,550 | 110 | 1,252,375 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (29,539,722) | (65,503,511) | (32,325,319) | (23,452,307) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 324,978 | 199,834 | 1,814,419 | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (378,175) | (663,668) | (378,175) | (27,111) |
| เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 309,656,125 | 142,599,158 |
| เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (226,072,499) | (234,407,246) |
| เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 10,005 | 6,759 |
| เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (81,500,000) | (23,000,000) | (81,631,751) | (13,072,959) |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | | | | |
| - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 60,000,000 | 70,000,000 | 60,000,000 | 70,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | | | | |
| - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | (20,000,000) | (70,000,000) | (20,000,000) | (70,000,000) |
| ดอกเบี้ยรับ | 99,192 | 88,505 | 49,020,305 | 61,089,316 |
| **กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมลงทุน** | **(74,149,286)** | **(90,450,213)** | **56,988,258** | **(68,294,581)** |
| ***กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน*** | | | | |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 821,775,363 | 973,455,018 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (345,747,197) | (421,009,321) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,925,000,000 | 1,000,000,000 | 1,925,000,000 | 1,000,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (905,000,000) | (1,640,000,000) | (905,000,000) | (1,640,000,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,020,000,000 | 1,850,000,000 | 1,020,000,000 | 1,850,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | (1,200,000,000) | (1,400,000,000) | (1,200,000,000) | (1,400,000,000) |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | 1,100,000,000 | - | 1,100,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้ | (1,028,000,000) | (1,163,000,000) | (1,028,000,000) | (1,163,000,000) |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า | (5,063,380) | (4,380,000) | (4,906,007) | (4,552,627) |
| ดอกเบี้ยจ่าย | (185,274,849) | (200,862,096) | (156,726,572) | (188,873,383) |
| **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน** | **(378,338,229)** | **(458,242,096)** | **126,395,587** | **106,019,687** |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ** | **2,937,720** | **34,521,560** | **46,522,241** | **(4,907,387)** |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม | 104,276,639 | 69,755,079 | 34,360,034 | 39,267,421 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม** | **107,214,359** | **104,276,639** | **80,882,275** | **34,360,034** |
| ***รายการที่ไม่กระทบเงินสด*** | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้รับเงิน | 9,778,231 | 10,454,036 | - | - |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับชำระเงิน | 42,420,018 | 7,702,413 | 39,365,407 | 9,532,712 |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ | 35,947,780 | 46,254,818 | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565


| หมายเหตุ | สารบัญ |
|---|---|
| 1 | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน |
| 3 | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ |
| 4 | ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) |
| 5 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 6 | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 7 | ลูกหนี้การค้า |
| 8 | อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |
| 9 | เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า |
| 10 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| 11 | สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน |
| 12 | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |
| 13 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 14 | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |
| 15 | สัญญาเช่า |
| 16 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 17 | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน |
| 18 | ทุนเรือนหุ้นและสำรอง |
| 19 | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 20 | ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน |
| 21 | ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ |
| 22 | ภาษีเงินได้ |
| 23 | กำไรต่อหุ้น |
| 24 | ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน |
| 25 | การบริหารจัดการทุน |
| 26 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 27 | คดีฟ้องร้อง |
| 28 | การจัดประเภทรายการใหม่ |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดในระหว่างปีได้แก่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยรายละเอียดบริษัทย่อย และบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 9 และ 10

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

## 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงานรายงาน

### *(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม*

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

*บริษัทย่อย*

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

*ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

*การสูญเสียการควบคุม*

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วม การงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

***(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า***

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

***(ค) เงินตราต่างประเทศ***

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

***(ง) เครื่องมือทางการเงิน***

*(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(ฉ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

*(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

*(ง.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า*

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ
- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

*(ง.4) การตัดจำหน่าย*

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

*(ง.5) ดอกเบี้ย*

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

## *(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด*

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

## *(ฉ) ลูกหนี้การค้า*

ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

***(ช) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย***

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

***(ซ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

***(ฌ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์***

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

| | |
|---|---|
| อาคารและงานระบบ | 20 ปี |
| อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง | 5 - 20 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 ปี |

***(ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน***

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

*ค่าตัดจำหน่าย*

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

| | |
|---|---|
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 5 ปี |

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

***(ฏ) สัญญาเช่า***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

*ในฐานะผู้เช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการ วัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับ แต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัท พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ง)

***(ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

***(ฐ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา***

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

***(ฑ) ผลประโยชน์ของพนักงาน***

*โครงการสมทบเงิน*

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

*โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้*

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

***(ฒ) ประมาณการหนี้สิน***

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

***(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม***

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจาราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

***(ค) รายได้***

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้การให้บริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็น เงินรับล่วงหน้าจากสัญญา (หนี้สินตามสัญญา) ในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

### *(ต) รายได้เงินปันผล*

รายได้เงินปันผลบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

### *(ถ) ภาษีเงินได้*

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

***(ท) กำไรต่อหุ้น***

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

***(ธ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

***(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน***

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

## 4. ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัทดังกล่าวปลอดภัยและพยายามอย่างยิ่งในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

## 5. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 9 และ 10 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

| ชื่อกิจการ | ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|---|---|---|
| บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | ไทย | บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด |
| บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด | ไทย | บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 67.53 |
| บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท เซ็นทรัล อินชัวรันส์ เซอร์วิสเซส จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน) | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซีโอแอล จำกัด (มหาชน) | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท อิตาเลี่ยนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย |
| บริษัท อิตัลไทย เทรวี่ จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท แกรนด์ ฟอร์จูน จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซี เค เอส โฮลดิ้ง จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท บีทูเอส จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด | ไทย | เป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท | ไทย | บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมการร่วมกัน |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

| รายการ | นโยบายการกำหนดราคา |
|---|---|
| รายได้ค่าบริหารโครงการและอสังหาริมทรัพย์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ดอกเบี้ย | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |
| รายได้อื่น | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยจ่าย | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

| *รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน* | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| *สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม* | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(พันบาท)* | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** | | | | |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 80 | 12,069 | - | 12,069 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 105,073 | 84,030 | 103,133 | 82,649 |
| **บริษัทใหญ่** | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 32,913 | 46,632 | 32,913 | 46,632 |
| **บริษัทย่อย** | | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | - | - | 10,050 | 6,060 |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - | - | 80,111 | 67,469 |
| รายได้ดอกเบี้ย | - | - | 153,167 | 179,874 |
| รายได้อื่น | - | - | 52,434 | 55,401 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | - | - | 3,957 | 3,957 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 48,384 | 26,314 |

| *รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน* | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| *สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม* | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(พันบาท)* | | |
| **บริษัทร่วม** | | | | |
| รายได้ดอกเบี้ย | 152,790 | 84,709 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 7,726 | 6,000 | 22 | 6,000 |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** | | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | 299,845 | 289,075 | 157,273 | 151,934 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 33,547 | 33,340 | 21,533 | 21,281 |
| รายได้อื่น | 25 | 53 | - | - |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 4,800 | 4,752 | 2,646 | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 528 | - | 330 | - |
| **กรรมการและผู้บริหาร** | | | | |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร | | | | |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน *(รวมค่าตอบแทนกรรมการ)* | 20,202 | 38,492 | 20,202 | 38,492 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(พันบาท)* | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 20,996 | 6,426 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 16,161 | 36,007 | 12,299 | 8,149 |
| **รวม** | **16,161** | **36,007** | **33,295** | **14,575** |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(พันบาท)* | | |
| ***ลูกหนี้อื่น*** | | | | |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 200 | - | - | - |
| บริษัทใหญ่ | 457 | - | 457 | - |
| บริษัทย่อย | - | - | 55,919 | 36,767 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 2,860 | 2,652 | 1,869 | 1,650 |
| **รวม** | **3,517** | **2,652** | **58,245** | **38,417** |
| ***ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*** | | | | |
| บริษัทย่อย | **-** | **-** | **710** | **6,936** |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** | | | | |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **234,338** | **233,072** | **-** | **-** |

| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** | **อัตราดอกเบี้ย** ณ วันสิ้นปี | **งบการเงินรวม** ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
|---|---|---|---|---|---|
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทร่วม | 3.14 | 5,390,726 | 234,290 | - | 5,625,016 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | | (403,775) | 794 | - | (402,981) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน | | (320,633) | (76,395) | - | (397,028) |
| **สุทธิ** | | **4,666,318** | | | **4,825,007** |

| | อัตราดอกเบี้ย | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** | ณ วันสิ้นปี | ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทร่วม | 3.50 | 5,198,308 | 192,418 | - | 5,390,726 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | | (409,780) | 6,005 | - | (403,775) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน | | (235,924) | (84,709) | - | (320,633) |
| **สุทธิ** | | **4,552,604** | | | **4,666,318** |

| | อัตราดอกเบี้ย | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ณ วันสิ้นปี | ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** | | | | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | 2.64 | 1,721,031 | 274,007 | (358,586) | 1,636,452 |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | 3.50 | 1,630,067 | 294,735 | (203,771) | 1,721,031 |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** | | | | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | 2.64 | 5,407,880 | 222,714 | (10) | 5,630,584 |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | 3.50 | 5,213,673 | 194,214 | (7) | 5,407,880 |

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(พันบาท)* | | |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** | | | | |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 10,811 | 6,946 | 10,766 | 6,785 |
| บริษัทย่อย | - | - | 178 | 161 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,104 | 872 | 534 | 519 |
| **รวม** | **11,915** | **7,818** | **11,478** | **7,465** |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** | | | | |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 1,881 | 23,435 | 1,906 | 23,461 |
| บริษัทย่อย | - | - | - | 16 |
| บริษัทร่วม | - | 6,000 | - | 6,000 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | - | 81 | - | - |
| **รวม** | **1,881** | **29,516** | **1,906** | **29,477** |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 756 | 6,279 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 136,751 | 135,530 | - | - |
| **รวม** | **136,751** | **135,530** | **756** | **6,279** |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** | | | | |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **16,216** | **7,609** | - | - |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** | | | | |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4,549,524** | **4,729,285** | **3,615,414** | **3,764,121** |

| *เงินกู้ยืมระยะสั้น* | อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
|---|---|---|---|---|---|
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | THOR + 2.06, 0.58 | **3,974,537** | 870,160 | (391,546) | **4,453,151** |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทย่อย | Fixed deposit rate 6M + 2, 0.25 | **3,421,539** | 999,769 | (446,771) | **3,974,537** |

| *เงินกู้ยืมระยะยาว* | อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี | งบการเงินรวม ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
|---|---|---|---|---|---|
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 | **782,211** | 1,957,913 | (936,194) | **1,803,930** |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 | **1,426,366** | 1,046,637 | (1,690,792) | **782,211** |

| *เงินกู้ยืมระยะยาว* | อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันต้นปี | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ณ วันสิ้นปี |
|---|---|---|---|---|---|
| | *(ร้อยละต่อปี)* | | *(พันบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 | **782,211** | 1,957,913 | (936,194) | **1,803,930** |
| ***2564*** | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 | **1,426,366** | 1,046,637 | (1,690,792) | **782,211** |

***สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

*สัญญาบริการ*

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าบริการในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท และในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิของบริษัท และค่าธรรมเนียมในการจัดหา และ/หรือดำเนินการให้เกิดการลงทุนในธุรกิจ หรือจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของจำนวนเงินที่บริษัทลงทุนเพิ่มและในอัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการดำเนินการ ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปอีก 2 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีรายได้จากค่าบริหารการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้าง รายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน และรายได้ค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 0.5- 1 ของค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน

*สัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่*

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่กับบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นจำนวนเงินรวม 269 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 273 ล้านบาท)* สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมิถุนายน 2572 ตามลำดับ

*สัญญากู้ยืมเงิน*

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 10,450 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ย โดยพิจารณาจากต้นทุนทางการเงินของผู้ให้กู้

ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้พิจารณาการต่อสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ทำรายการ ด้วยวงเงิน 2,500 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 4 โดยต้องไม่สูงกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัท ที่จัดหาจากแหล่งเงินทุนภายนอกซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่มีลักษณะและจำนวนเงินใกล้เคียงกับที่บริษัทได้รับจากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการมีมติให้บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินตามปกติธุรกิจในสัดส่วนการถือหุ้นแก่ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (บริษัทร่วมถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50:50) ในวงเงินส่วนของบริษัท ประมาณไม่เกิน 5,500 ล้านบาท สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม บริเวณถนนพหลโยธิน ประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เป็นต้น โดยเฟสแรกจะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| เงินสดในมือ | 0.04 | 0.04 | 0.03 | 0.03 |
| เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก | 107.17 | 104.24 | 80.85 | 34.33 |
| **รวม** | **107.21** | **104.28** | **80.88** | **34.36** |

เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียกมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 - 0.20 ต่อปี *(2564 : ร้อยละ 0.05 - 0.13 ต่อปี)*

## 7. ลูกหนี้การค้า

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 14.49 | 8.18 | 15.29 | 12.33 |
| เกินกำหนดชำระ | | | | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 16.46 | 23.70 | 18.05 | 1.59 |
| 3 - 6 เดือน | 1.69 | 18.98 | 0.03 | 2.59 |
| 6 - 12 เดือน | 3.38 | 2.22 | 1.51 | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.91 | 0.16 | 0.84 | 0.02 |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 19.70 | 17.34 | 13.30 | 13.67 |
| **รวม** | **56.63** | **70.58** | **49.02** | **30.20** |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (0.28) | (5.05) | (0.02) | - |
| **ลูกหนี้การค้าสุทธิ** | **56.35** | **65.53** | **49.00** | **30.20** |

| ***ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*** | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| - (กลับรายการ) เพิ่มขึ้น | (4.77) | 3.06 | 0.02 | (0.21) |

## 8. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา | 889 | 897 | 623 | 623 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว | 33 | 38 | - | - |
| **รวม** | **922** | **935** | **623** | **623** |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี | 4 | 8 | - | - |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม *(ร้อยละต่อปี)* | 2.86 | 3.50 | - | - |
| ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย | | | | |
| - ต้นทุนขาย | 153 | 127 | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 623 ล้านบาท *(2564 : 623 ล้านบาท)* คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 9. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

| | ลักษณะธุรกิจ | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | ทุนชำระแล้ว | | ราคาทุน | | มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย | | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ฯ | | เงินปันผลรับสำหรับปี | |
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ร้อยละ)* | | | | | | *(ล้านบาท)* | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** | | | | | | | | | | | | | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | ทรัสต์เพื่อการลงทุน | 15 | 15 | 1 | 1 | 0.1 | 0.1 | 1 | 1 | - | - | - | - |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด *(ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)* | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50 | 50 | 10 | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | **0.1** | **0.1** | **1** | **1** | | | **-** | **-** |

| | | งบการเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | ทุนชำระแล้ว | | ราคาทุน | | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | เงินปันผลรับสำหรับปี | |
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ร้อยละ)* | | | | *(ล้านบาท)* | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** | | | | | | | | | | | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | ทรัสต์เพื่อการลงทุน | 15 | 15 | 1 | 1 | **0.1** | **0.1** | - | - | - | - |

บริษัทร่วมทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 800 ล้านบาท *(2564: 724.4 ล้านบาท)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

*บริษัทร่วมทางอ้อม*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมทางอ้อมที่รวมอยู่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทซึ่งปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

| | บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | |
|---|---|---|
| | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | |
| รายได้ | 14 | 12 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) | 2 | 10 |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท** | **1** | **5** |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 28 | 13 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 10,521 | 10,054 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (22) | (11) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (11,250) | (10,781) |
| สินทรัพย์สุทธิ | (723) | (725) |
| **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** | 50 | 50 |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท | (362) | (363) |
| การตัดกำไรระหว่างกัน | (41) | (41) |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน** | **(403)** | **(404)** |

ในระหว่างปี 2564 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้อำนาจในการควบคุมบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จากการซื้อหุ้นจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงได้รับการจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม เป็นเงินลงทุนบริษัทร่วมทางอ้อม

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

| | ลักษณะธุรกิจ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | ทุนชำระแล้ว | | วิธีราคาทุน | | เงินปันผลรับ | |
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ร้อยละ)* | | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***บริษัทย่อย*** | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อยทางตรง*** | | | | | | | | | |
| บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 79.57 | 79.57 | 2,064 | 2,064 | 1,920 | 1,920 | - | - |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 93.09 | 93.09 | 1,900 | 1,900 | 1,771 | 1,771 | - | - |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 | 1,800 | 1,800 | 1,765 | 1,765 | - | - |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 | 11 | 11 | 11 | 11 | - | - |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 | 1,300 | 1,300 | 1,334 | 1,334 | - | - |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนในบริษัทอื่น | 100.00 | 100.00 | 6 | 6 | 6 | 6 | - | - |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** | | | | | | | | | |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 | 100.00 | 16 | 16 | - | - | - | - |
| **รวม** | | | | | | **6,807** | **6,807** | **-** | **-** |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

## 11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ลงทุนร้อยละ 3.27 สำหรับปี 2565 กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 34 ล้านบาท *(2564 : 44 ล้านบาท)*

## 12. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

| | 31 ธันวาคม 2565 | | | 31 ธันวาคม 2564 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | **รวม** | บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | **รวม** |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 20.4% | 6.9% | | 20.4% | 6.9% | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 2,599 | 1,604 | | 2,627 | 1,122 | |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 532 | 7,864 | | 536 | 7,731 | |
| หนี้สินหมุนเวียน | (26) | (172) | | (70) | (2,696) | |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (60) | (3,516) | | (67) | (925) | |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | **3,045** | **5,780** | | **3,026** | **5,232** | |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 622 | 399 | **1,021** | 617 | 362 | **979** |
| รายได้ | 89 | 952 | | 2,613 | 790 | |
| กำไรสำหรับปี | 19 | 526 | | 115 | 425 | |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** | **19** | **553** | | **115** | **425** | |
| กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 4 | 38 | **42** | 23 | 29 | **52** |

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | |
|---|---|---|---|---|
| | บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | - | 49 | 13 | 63 |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | 4 | (103) | (15) | (60) |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี) | (7) | 52 | (8) | - |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ** | **(3)** | **(2)** | **(10)** | **3** |

## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม** | **22,251** | **22,341** | **10,207** | **10,365** |
| เพิ่มขึ้น | 105 | 76 | 72 | 31 |
| จำหน่าย | (1) | (138) | (2) | (134) |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน | - | 38 | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม | 152 | (66) | 23 | (55) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **22,507** | **22,251** | **10,300** | **10,207** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 435 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 21,482 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 589 ล้านบาท และบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 435 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 9,293 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 572 ล้านบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** | | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 1,208 | 1,153 | 343 | 296 |
| การลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 | - | (28) | - | (3) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | 152 | (66) | 23 | (55) |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา | | | | |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า | (30) | (20) | (6) | (2) |

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

**การวัดมูลค่ายุติธรรม**

*ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม*

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

*เทคนิคการประเมินมูลค่า*

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดินให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนา และใช้วิธีรายได้ (Income approach) สำหรับโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่า ซึ่งคำนวณภายใต้ข้อสมมติหลักเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน อัตราคิดลด และอัตราการเช่าพื้นที่

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น |
|---|---|---|---|
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 9 - 11 | ร้อยละ 9 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | ร้อยละ 53 - 96 | ร้อยละ 53 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | 700 - 880 บาทต่อตารางเมตร | 865 บาทต่อตารางเมตร | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

## 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ที่ดิน | อาคารและงานระบบ | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง | รวม |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| **ราคาทุน** | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 339 | 28 | 144 | 10 | 68 | 589 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 1 | 3 | - | 4 |
| จำหน่าย | - | - | (6) | (4) | - | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **339** | **28** | **139** | **9** | **68** | **583** |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 3 | - | - | 3 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **339** | **28** | **142** | **9** | **68** | **586** |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - | 17 | 77 | 9 | - | 103 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 2 | 7 | - | - | 9 |
| จำหน่าย | - | - | (6) | (4) | - | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **-** | **19** | **78** | **5** | **-** | **102** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 1 | 7 | 1 | - | 9 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **-** | **20** | **85** | **6** | **-** | **111** |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **339** | **9** | **61** | **4** | **68** | **481** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **339** | **8** | **57** | **3** | **68** | **475** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | อาคารและงานระบบ | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง | รวม |
| | | | *(ล้านบาท)* | | |
| **ราคาทุน** | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 20 | 30 | 5 | 7 | 62 |
| เพิ่มขึ้น | - | 1 | 3 | - | 4 |
| จำหน่าย | - | (5) | (4) | - | (9) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **20** | **26** | **4** | **7** | **57** |
| เพิ่มขึ้น | - | 3 | - | - | 3 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **20** | **29** | **4** | **7** | **60** |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 4 | 24 | 5 | - | 33 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 5 | 2 | - | - | 7 |
| จำหน่าย | - | (5) | (4) | - | (9) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **9** | **21** | **1** | - | **31** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 5 | 1 | - | - | 6 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **14** | **22** | **1** | - | **37** |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 6 | 5 | - | 7 | 18 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5 | - | 3 | - | 8 |
| | **11** | **5** | **3** | **7** | **26** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 5 | 7 | 3 | 7 | 22 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 1 | - | - | - | 1 |
| | **6** | **7** | **3** | **7** | **23** |

## 15. สัญญาเช่า

*ในฐานะผู้เช่า*

| *สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565* | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|---|---|
| | *(ล้านบาท)* | |
| ที่ดิน | **234** | **-** |

ในปี 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

*สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า*

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| *สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม* | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 6 | 6 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | - | - | 4 | 4 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ | - | 1 | - | - |

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 5.06 ล้านบาท และ 4.91 ล้านบาท ตามลำดับ

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินเพื่อพัฒนา อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | | | | |
| ปีที่ 1 | 597 | 699 | 39 | 26 |
| ปีที่ 2 | 351 | 278 | 39 | 18 |
| ปีที่ 3 | 257 | 18 | 41 | 7 |
| ปีที่ 4 | 29 | 1 | 42 | 1 |
| ปีที่ 5 | - | - | 42 | - |
| มากกว่า 5 ปี | - | - | 743 | - |
| **รวม** | **1,234** | **996** | **946** | **52** |

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทและบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ (“กองทรัสต์ฯ”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวเนื่อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัทเป็นจำนวนประมาณ 4,592.5 ล้านบาท

ข) บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวเนื่อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นจำนวนประมาณ 1,398.2 ล้านบาท

ค) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้แสดงเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับสุทธิด้วยค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวไว้เป็นค่าเช่ารับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงิน

อย่างไรก็ตามในปี 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ได้โอนสิทธิในการเช่าช่วงต้นให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

## 16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | | 2564 | | |
| | ส่วนที่มีหลักประกัน | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน | รวม | ส่วนที่มีหลักประกัน | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน | รวม |
| | *(ล้านบาท)* | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 820 | 820 | 150 | 850 | 1,000 |
| หุ้นกู้ | - | - | - | - | 1,028 | 1,028 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 1,804 | 1,804 | - | 782 | 782 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 3,632 | - | 3,632 | 3,632 | - | 3,632 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 138 | 138 | - | 137 | 137 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **3,632** | **2,762** | **6,394** | **3,782** | **2,797** | **6,579** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | | 2564 | | |
| | ส่วนที่มีหลักประกัน | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน | รวม | ส่วนที่มีหลักประกัน | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน | รวม |
| | *(ล้านบาท)* | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก | | | | | | |
| สถาบันการเงิน | - | 820 | 820 | 150 | 850 | 1,000 |
| หุ้นกู้ | - | - | - | - | 1,028 | 1,028 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก | | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 4,453 | 4,453 | - | 3,975 | 3,975 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก | | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 1,804 | 1,804 | - | 782 | 782 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน | | | | | | |
| การเงิน | 1,100 | - | 1,100 | 1,100 | - | 1,100 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 2 | 2 | - | 7 | 7 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **1,100** | **7,079** | **8,179** | **1,250** | **6,642** | **7,892** |

| ***สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน*** | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 623 | 623 | 623 | 623 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 11,437 | 11,156 | 4,713 | 4,536 |
| **รวม** | **12,060** | **11,779** | **5,336** | **5,159** |

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 2,532 ล้านบาท)*

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม 1,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 1,100 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 1,100 ล้านบาท)*

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม ภายในวงเงินไม่เกิน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นตามจำนวนเงินและวันที่ที่กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 200 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 340 ล้านบาท *(2564: 410 ล้านบาท)*

***อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ***

| | งบการเงินรวม | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | ภายใน 1 ปี | หลังจาก 1 ปีแต่ภายใน 5 ปี | รวมมูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| | *(ร้อยละต่อปี)* | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.15 - 3.50 | 1,920 | 2,532 | 4,452 | 4,436 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2.75 | - | 1,804 | 1,804 | 1,804 |
| **รวม** | | **1,920** | **4,336** | **6,256** | **6,240** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | | | | | |
| หุ้นกู้ | 4.9 - 5.0 | 1,028 | - | 1,028 | 1,032 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1.85 - 2.87 | 3,532 | 1,100 | 4,632 | 4,619 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2.75 | - | 782 | 782 | 782 |
| **รวม** | | **4,560** | **1,882** | **6,442** | **6,433** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | ภายใน 1 ปี | หลังจาก 1 ปีแต่ภายใน 5 ปี | รวมมูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| | *(ร้อยละต่อปี)* | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.15 - 3.50 | 1,920 | - | 1,920 | 1,918 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.58, 2.75, THOR+2.06 | 4,453 | 1,804 | 6,257 | 6,257 |
| **รวม** | | **6,373** | **1,804** | **8,177** | **8,175** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | | | | | |
| หุ้นกู้ | 4.9 - 5.0 | 1,028 | - | 1,028 | 1,032 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1.85 - 2.87 | 1,000 | 1,100 | 2,100 | 2,093 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | MLR-0.75 | 3,975 | 782 | 4,757 | 4,757 |
| **รวม** | | **6,003** | **1,882** | **7,885** | **7,882** |

## 17. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | **15** | **21** | **15** | **21** |

***โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้***

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 21 | 21 | 21 | 19 |
| ***รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** | | | | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 3 | 2 | 3 | 2 |
| ขาดทุนจากการโอนส่วนงาน | - | - | - | 2 |
| | 3 | 2 | 3 | 4 |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | | | | |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | |
| ข้อสมมติทางการเงิน | - | 4 | - | 4 |
| - ผลประโยชน์จ่าย | (9) | (6) | (9) | (6) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **15** | **21** | **15** | **21** |

| *ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย* | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | 2565 | 2564 |
| | *(ร้อยละ)* | |
| อัตราคิดลด | 1.6 | 1.6 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 5.0 | 5.0 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10 ปี

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

| *ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์* | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | | | | |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | (3) | 2 | (3) | 2 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 2 | (3) | 2 | (3) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | | | | |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | 3 | 3 | 2 | 3 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 2 | 2 | 3 | 2 |

## 18. ทุนเรือนหุ้นและสำรอง

***ส่วนเกินมูลค่าหุ้น***

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

**สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

**องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น**

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

## 19. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 2 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและการบริการที่แตกต่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้บริหารเชื่อ ว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

| | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 307 | 402 | 1,208 | 1,153 | 1,515 | 1,555 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | 113 | 89 | 113 | 89 |
| **รวมรายได้** | **307** | **402** | **1,321** | **1,242** | **1,628** | **1,644** |
| ดอกเบี้ยรับ | 13 | 5 | 63 | 80 | 76 | 85 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 12 | 9 | 129 | 148 | 141 | 157 |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้ | 155 | 276 | 1,089 | 1,041 | 1,244 | 1,317 |

| | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม* | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** | | | | | | |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 307 | 402 | - | - | 307 | 402 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - | - | 1,321 | 1,242 | 1,321 | 1,242 |
| **รวมรายได้** | **307** | **402** | **1,321** | **1,242** | **1,628** | **1,644** |

| | 2565 | 2564 |
|---|---|---|
| | *(ล้านบาท)* | |
| **กำไรหรือขาดทุน** | | |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 1,244 | 1,317 |
| กำไรอื่น | 100 | 97 |
| | 1,344 | 1,414 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (112) | (89) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน | | |
| กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 152 | (66) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (434) | (468) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 1 | 6 |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **951** | **797** |

***ลูกค้ารายใหญ่***

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) เป็นเงินประมาณ 268 ล้านบาท *(2564: รายได้จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) 224 ล้านบาท)* ในงบการเงินรวมและ 179 ล้านบาท *(2564: 149 ล้านบาท)* ในงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงาน

*ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา*

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในระหว่างปีมีดังนี้

| | งบการเงินรวม<br>หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | |
|---|---|---|
| | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | (0.40) | (0.20) |
| รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี | 388.80 | 43.23 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (391.39) | (43.43) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **(2.99)** | **(0.40)** |

## 20. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| เงินเดือนค่าแรงและโบนัส | 110 | 132 | 43 | 60 |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | 3 | 2 | 3 | 4 |
| โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้ | 3 | 5 | 3 | 5 |
| สวัสดิการอื่น ๆ | 12 | 12 | 8 | 8 |
| **รวม** | **128** | **151** | **57** | **77** |

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้ จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

## 21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน | 141 | 157 | 116 | 116 |
| เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน | 128 | 151 | 57 | 78 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 142 | 122 | 14 | 9 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 152 | 127 | - | - |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น | 137 | 136 | 122 | 115 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา | 31 | 26 | 7 | 7 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณา | 22 | 23 | 1 | 6 |
| **รวม** | **753** | **742** | **317** | **331** |

## 22. ภาษีเงินได้

***ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน***

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| **ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน** | | | | |
| สำหรับปีปัจจุบัน | 100 | 109 | 2 | 1 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | | | | |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | 97 | 61 | 32 | 15 |
| **รวมภาษีเงินได้** | **197** | **170** | **34** | **16** |

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | | 2564 | | |
| | ก่อนภาษีเงินได้ | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | สุทธิจากภาษีเงินได้ | ก่อนภาษีเงินได้ | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | สุทธิจากภาษีเงินได้ |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** | | | | | | |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | - | - | - | 4 | (1) | 3 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (34) | 7 | (27) | (44) | 9 | (35) |
| **รวม** | **(34)** | **7** | **(27)** | **(40)** | **8** | **(32)** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | | 2564 | | |
| | ก่อนภาษีเงินได้ | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | สุทธิจากภาษีเงินได้ | ก่อนภาษีเงินได้ | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | สุทธิจากภาษีเงินได้ |
| | | | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** | | | | | | |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | **-** | **-** | **-** | **4** | **(1)** | **3** |

***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง***

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | 2564 | |
| | *อัตราภาษี (ร้อยละ)* | *(ล้านบาท)* | *อัตราภาษี (ร้อยละ)* | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม | | 951 | | 797 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* | 190 | *20* | 159 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม | | (6) | | (2) |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี | | (1) | | (3) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | | 14 | | 14 |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | - | | 2 |
| **รวม** | *21* | **197** | *21* | **170** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | | 2564 | |
| | *อัตราภาษี (ร้อยละ)* | *(ล้านบาท)* | *อัตราภาษี (ร้อยละ)* | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม | | 172 | | 77 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* | 34 | *20* | 15 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม | | 3 | | (1) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | | (3) | | 2 |
| **รวม** | *20* | **34** | *21* | **16** |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 77 | 82 | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | (1,756) | (1,657) | (928) | (896) |
| | **(1,679)** | **(1,575)** | **(928)** | **(896)** |

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | สินทรัพย์ | | หนี้สิน | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| รวม | 33 | 28 | (44) | (54) |
| การหักกลบรายการของภาษี | 44 | 54 | (1,712) | (1,603) |
| **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ** | **77** | **82** | **(1,756)** | **(1,657)** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | สินทรัพย์ | | หนี้สิน | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| รวม | 3 | 4 | (931) | (900) |
| การหักกลบรายการของภาษี | (3) | (4) | 3 | 4 |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ** | **-** | **-** | **(928)** | **(896)** |

| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | งบการเงินรวม<br>ณ วันที่ 1 มกราคม | บันทึกเป็น (รายจ่าย) /รายได้ใน<br>กำไรหรือขาดทุน | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |
|---|---|---|---|---|
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ลูกหนี้การค้า *(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)* | 1 | (1) | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 3 | - | - | 3 |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน | 1 | - | - | 1 |
| รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า | 7 | 1 | - | 8 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 4 | (1) | - | 3 |
| การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 8 | - | - | 8 |
| ขาดทุนทางภาษี | 4 | 1 | - | 5 |
| ประมาณค่าซ่อมแซม บ้านและส่วนกลาง | - | 1 | - | 1 |
| เงินมัดจำ | - | 4 | - | 4 |
| **รวม** | **28** | **5** | **-** | **33** |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี | (1) | 1 | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (1) | (1) | - | (2) |
| ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (102) | - | (7) | (109) |
| กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (1,499) | (102) | - | (1,601) |
| **รวม** | **(1,603)** | **(102)** | **(7)** | **(1,712)** |
| **สุทธิ** | **(1,575)** | **(97)** | **(7)** | **(1,679)** |

| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | งบการเงินรวม<br>ณ วันที่ 1 มกราคม | บันทึกเป็น (รายจ่าย) /รายได้ใน<br>กำไรหรือขาดทุน | <br>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | <br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม |
|---|---|---|---|---|
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| ***2564*** | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ลูกหนี้การค้า *(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)* | - | 1 | - | 1 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 3 | - | - | 3 |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน | 1 | - | - | 1 |
| รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า | 6 | 1 | - | 7 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 4 | (1) | 1 | 4 |
| การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 2 | 6 | - | 8 |
| ขาดทุนทางภาษี | 13 | (9) | - | 4 |
| **รวม** | **29** | **(2)** | **1** | **28** |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี | (1) | - | - | (1) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (1) | - | - | (1) |
| ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (93) | - | (9) | (102) |
| กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (1,441) | (58) | - | (1,499) |
| **รวม** | **(1,536)** | **(58)** | **(9)** | **(1,603)** |
| **สุทธิ** | **(1,507)** | **(60)** | **(8)** | **(1,575)** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | บันทึกเป็น(รายจ่าย) /รายได้ใน | | |
| | ณ วันที่ 1 มกราคม | กำไรหรือขาดทุน | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 4 | (1) | - | 3 |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| เพื่อการลงทุน | (900) | (31) | - | (931) |
| **รวม** | **(900)** | **(31)** | **-** | **(931)** |
| **สุทธิ** | **(896)** | **(32)** | **-** | **(928)** |
| ***2564*** | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 4 | (1) | 1 | 4 |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี | (1) | 1 | - | - |
| กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| เพื่อการลงทุน | (885) | (15) | - | (900) |
| **รวม** | **(886)** | **(14)** | **-** | **(900)** |
| **สุทธิ** | **(882)** | **(15)** | **1** | **(896)** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทจำนวน 11 ล้านบาท *(2564: 23 ล้านบาท)* ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดในระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566 เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต

## 23. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท/ล้านหุ้น)* | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **714** | **574** | **138** | **61** |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,500** | **6,500** | **6,500** | **6,500** |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*** | **0.110** | **0.088** | **0.021** | **0.009** |

## 24. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน

*(ก) ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม*

| | งบการเงินรวม | | |
|---|---|---|---|
| | มูลค่ายุติธรรม | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 |
| | | *(ล้านบาท)* | |
| ***ณ 31 ธันวาคม 2565*** | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | - | - | 650 |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | (820) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | (1,100) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | (2,518) |
| ***ณ 31 ธันวาคม 2564*** | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | - | 40 | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | - | - | 615 |

| | งบการเงินรวม | | |
|---|---|---|---|
| | มูลค่ายุติธรรม | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 |
| | | *(ล้านบาท)* | |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | (1,000) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | (2,526) |
| หุ้นกู้ | - | (1,032) | - |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|---|---|---|
| | มูลค่ายุติธรรม | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 |
| | | *(ล้านบาท)* | |
| ***31 ธันวาคม 2565*** | | | |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | (820) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | (1,100) |
| ***31 ธันวาคม 2564*** | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | - | 40 | - |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | (1,000) |
| หุ้นกู้ | - | (1,032) | - |

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ เงินกู้ยืม และเงินให้กู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ค) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แสดงมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัท

ง) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้แบบจำลองราคาในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด

จ) เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน เช่น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า มีมูลค่ายุติธรรมจากการที่เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

*(ข) รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*

| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ณ วันที่ 1 มกราคม | ซื้อ | ขาย | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |
| | | | *(ล้านบาท)* | | |
| ***2565*** | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** | | | | | |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 40.18 | 20.00 | (60.00) | 0.03 | 0.21 |
| ***2564*** | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** | | | | | |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 40.12 | 70.00 | (70.00) | 0.06 | 40.18 |

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

หากปัจจัยที่มีนัยสำคัญและไม่สามารถสังเกตได้ปัจจัยหนึ่งมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในขณะที่ปัจจัยอื่นคงที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 จะมีผลกระทบดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| ***ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***31 ธันวาคม 2565*** | | | | |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** | | | | |
| อัตราคิดลด | (972) | 1,143 | (312) | 389 |

*(ข.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย*

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทเนื่องจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 16) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้บริษัทและบริษัทย่อย มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

*(ค) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน*

***กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง***

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

*(ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต*

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่ แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี วงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายไตรมาส ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน รวมถึงการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้า และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

(ค.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับน่าลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่น ๆจะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

(ค.1.3) เครื่องมือทางการเงิน และเงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินที่ได้รับการอนุมัติแล้ว และอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนด เนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคาร และสถาบันการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

*(ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง*

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | กระแสเงินสดตามสัญญา | | |
| | มูลค่าตามบัญชี | ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | รวม |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 4,452 | 1,920 | 2,532 | 4,452 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 219 | 219 | - | 219 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 138 | 5 | 133 | 138 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,804 | - | 1,804 | 1,804 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 209 | 133 | 76 | 209 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 19 | 19 | - | 19 |
| | **6,841** | **2,296** | **4,545** | **6,841** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 4,632 | 3,532 | 1,100 | 4,632 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 266 | 266 | - | 266 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 137 | 5 | 132 | 137 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 782 | - | 782 | 782 |
| หุ้นกู้ | 1,028 | 1,028 | - | 1,028 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 201 | 71 | 130 | 201 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 32 | 32 | - | 32 |
| | **7,078** | **4,934** | **2,144** | **7,078** |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | กระแสเงินสดตามสัญญา | | |
| | มูลค่าตามบัญชี | ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | รวม |
| | | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1,920 | 1,920 | - | 1,920 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 85 | 85 | - | 85 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2 | 1 | 1 | 2 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6,257 | 4,453 | 1,804 | 6,257 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 17 | 8 | 9 | 17 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 8 | 8 | - | 8 |
| | **8,289** | **6,475** | **1,814** | **8,289** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2,100 | 1,000 | 1,100 | 2,100 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 116 | 116 | - | 116 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 7 | 5 | 2 | 7 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,757 | 3,975 | 782 | 4,757 |
| หุ้นกู้ | 1,028 | 1,028 | - | 1,028 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 10 | 6 | 4 | 10 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 11 | 11 | - | 11 |
| | **8,029** | **6,141** | **1,888** | **8,029** |

*(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด*

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่มีมูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 25. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

## 26. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | *(ล้านบาท)* | | | |
| ***ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน*** | | | | |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ | | | | |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | 38 | 26 | 30 | 18 |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | 45 | 57 | - | - |
| **รวม** | **83** | **83** | **30** | **18** |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** | | | | |
| สัญญาบริการ | 75 | 112 | 16 | 26 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 19 | 19 | 7 | 7 |
| **รวม** | **94** | **131** | **23** | **33** |

## 27. คดีฟ้องร้อง

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาจ้างทำของ ค่าบริการที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาท ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดีและนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564 โดยให้คู่ความนำผู้มีอำนาจในการตัดสินใจมาร่วมในวันไกล่เกลี่ยและนัดสืบพยานทั้งสองฝ่ายในเดือนมีนาคม 2565 ต่อมาในเดือนเมษายน 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 4.8 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญา ติดตามเอาทรัพย์คืนเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนพฤษภาคม 2565 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 15.15 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาจ้างทำของ และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนพฤษภาคม 2565 ทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 1.45 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาการเช่า และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 51 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนมีนาคม 2566 ทั้งนี้ตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท พิจารณาว่าปัจจุบันยังไม่มีความเป็นไปได้ที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเสียหาย จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว

## 28. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินสำหรับปี 2565 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปี 2565 ดังนี้

| | 2564 งบการเงินรวม | | |
|---|---|---|---|
| | ก่อนจัดประเภทใหม่ | จัดประเภทใหม่ | หลังจัดประเภทใหม่ |
| | | *(ล้านบาท)* | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** | | | |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 782 | (782) | - |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 782 | 782 |
| | | - | |

| | 2564 งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|---|---|---|
| | ก่อนจัดประเภทใหม่ | จัดประเภทใหม่ | หลังจัดประเภทใหม่ |
| | | *(ล้านบาท)* | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** | | | |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,757 | (782) | 3,975 |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 782 | 782 |
| | | - | |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

**บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)**
161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. (662) 246 2323 โทรสาร. (662) 247 1082
www.grandcannalland.com

G LAND

Member of
CENTRAL
PATTANA