BOUTIQUE

Corporation Public Company Limited

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
แบบ 56-1 One Report
ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ 1

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ 11

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท 37

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 46

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น 47

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล 49

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง 50

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท 52

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน 61

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ 62

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม 69

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม 74

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ 84

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ 94

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ 95

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป 116

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น 117

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย 118

5.4 ตลาดรอง 119

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้) 120

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ 121

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี) 132

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา 137

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ 139

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ 140

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย 154

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร 159

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน 162

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ 164

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา 166

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา 182

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ 183

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน 184

9.2 รายการระหว่างกัน 188

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน 197

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต 199

งบการเงิน 206

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 218

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 318

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") มีความยินดีอย่างยิ่งที่จะนำเสนอรายงานสรุปผลการดำเนินงานและความสำเร็จในรอบปี 2568 ของบริษัทฯ ตามแผนกลยุทธ์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ภายใต้โมเดลธุรกิจ "สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย" (Build-Operate-Sell หรือ BOS) ที่มุ่งเน้นการลงทุนแบบกองทุน Private Equity สำหรับการระดมทุนในแต่ละโครงการ

ในปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยโดยรวมเติบโตในระดับปานกลาง โดยมีการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก อย่างไรก็ดี ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงเผชิญความท้าทายจากความผันผวนทางเศรษฐกิจจากปัจจัยทั้งภายในและต่างประเทศ อาทิ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศที่ยังอยู่ในระดับสูง ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ทั่วโลก นอกจากนี้ ภาคธุรกิจดังกล่าวยังได้รับผลกระทบจากกระแสข่าวเชิงลบเกี่ยวกับเหตุการณ์แผ่นดินไหว และสถานการณ์ความขัดแย้งกับประเทศกัมพูชา ตลอดจนความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศไทย ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ การตัดสินใจเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการลงทุนจากต่างประเทศ

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงปัจจัยและผลกระทบดังกล่าว จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานอย่างรอบคอบ เพื่อรักษาเสถียรภาพและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมุ่งเน้นการสร้างรายได้ในรูปแบบ Asset-Light ผ่านกลยุทธ์หลักเพื่อขยายธุรกิจบริหารโรงแรมและการให้บริการที่เกี่ยวข้อง ควบคู่กับการเร่งรัดโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จเร็วขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสที่แน่นอนในการขายเงินลงทุน (Exit) ตามโมเดลธุรกิจ BOS ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขับเคลื่อนธุรกิจและสร้างผลการดำเนินงานได้อย่างมีนัยสำคัญท่ามกลางความท้าทายนานัปการ

สำหรับผลการดำเนินงานทางการเงินในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 630.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน และมี EBITDA รวมของกลุ่มบริษัทฯ เป็นบวกอยู่ที่ 205.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 217.4 ล้านบาทในปี 2567 ทั้งนี้ กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสามารถพลิกกลับมาเป็นกำไรที่ 37.8 ล้านบาท จากขาดทุน 31.0 ล้านบาทในปี 2567 อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่มีรายได้จากการดำเนินการในรอบปี 2568 จึงมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 88.0 ล้านบาท

ในไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ หรือ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด **("BPKN3")** รวมทั้งสิ้นร้อยละ 100 ให้แก่ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเสนอขาย **"โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์"** หรือ **"Summer Point Token"** ของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีโครงการซัมเมอร์พ้อยท์เป็นสินทรัพย์อ้างอิง จำนวนไม่เกิน 900 ล้านโทเคน ราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อโทเคน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็นการผสานความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (Token X) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในประเทศไทย (ICO Portal) ภายใต้กลุ่มเอสซีบี เอกซ์ (SCBX Group) และได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุน โดยสามารถระดมทุนได้ทั้งสิ้น 450 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนใน BPKN3 จำนวน 213.6 ล้านบาทในงบการเงินรวม และโทเคนดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายบนกระดานซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลบิทคับ เอ็กซ์เชนจ์ (Bitkub Exchange) เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2568 ภายใต้ชื่อ **"SUMX"**

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินในซอย **สุขุมวิท 24** จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งใหม่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ผนึกกำลังกับ **Marriott International** ในการเปิดตัว **"เจดับบลิว แมริออท โฮเทล แบงค็อก สุขุมวิท พร้อมพงษ์ (JW Marriott Hotel Bangkok Sukhumvit Phrom Phong)"** ซึ่งจะเป็นโครงการสำคัญในการยกระดับพอร์ตโรงแรมของบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าเมื่อการพัฒนาโครงการ JW Marriott Hotel Bangkok Sukhumvit

Phrom Phong รวมถึงโครงการอื่น ๆ ที่ในแผนพัฒนาแล้วเสร็จ จะมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของบริษัทฯ อันสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของพอร์ตการลงทุนและโครงการตามแผนพัฒนาในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์การเติบโตไปยังธุรกิจใหม่ในรูปแบบ Asset-Light ในฐานะผู้ให้บริการ **Third-Party Operator (TPO)** เนื่องจากบริษัทฯได้รับความไว้วางใจจากเครือ **"แอคคอร์ (Accor)"** ให้เป็น 1 ใน 3 พันธมิตรรายใหญ่ที่มีศักยภาพในการบริหารโรงแรมในประเทศไทย ควบคู่กับการเปิดตัว **Boutique Hospitality Services (BHS)** เพื่อให้บริการให้คำแนะนำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และด้านการบริหารและดำเนินงานโรงแรมแบบครบวงจร ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบ การพัฒนา ไปจนถึงการบริหารจัดการโรงแรม กลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยขยายฐานลูกค้าและเพิ่มการสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ลดความเสี่ยงจากความผันผวนตามฤดูกาล และเสริมความแข็งแกร่งให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน

เมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดตัว "CHIT CHAAT" ร้านอาหารอินเดียโฉมใหม่ที่ผ่านการรีแบรนด์เพื่อถ่ายทอดความเป็นอาหารอินเดียสไตล์ร่วมสมัย ผสานกับบรรยากาศสนุกสนาน เข้าถึงง่าย และเหมาะกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ ถือเป็นการต่อยอดธุรกิจ Hospitality เพื่อขยายฐานรายได้ประจำ (Recurring Income) และสามารถขยายสาขาได้ในทำเลศักยภาพสูง โดยเฉพาะย่านท่องเที่ยวสำคัญของกรุงเทพฯ และบริษัทฯ ยังมีแผนที่จะเปิดสาขา CHIT CHAAT EXPRESS ที่สนามบินดอนเมือง เพื่อรองรับความต้องการจากนักท่องเที่ยวหลากหลายเชื้อชาติ ตอกย้ำกลยุทธ์ทางธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานตามกรอบแนวคิดการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (Environment, Social and Governance หรือ ESG) ควบคู่กับการเติบโตทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การดูแลพนักงานและชุมชน รวมถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งนำ Digital Transformation เทคโนโลยี และปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence หรือ AI) มาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงาน การพัฒนาโครงการ การบริหารสินทรัพย์ และการยกระดับประสบการณ์ลูกค้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ ลูกค้า และพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและร่วมมือกับบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าด้วยวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ที่ชัดเจน และความร่วมแรงร่วมใจของทุกฝ่าย จะทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างมั่นคง และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อไปในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ
ในนามของคณะกรรมการบริษัท

นายขจรเดช แสงสุพรรณ
ประธานกรรมการ

นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รูปภาพสารจากประธานกรรมการ

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำนวัตกรรมการลงทุนที่ยั่งยืน

วัตถุประสงค์

เพื่อสร้างทางเลือกและโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ ภายใต้โมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sale หรือ BOS)

เป้าหมาย

1. เพื่อสร้างทางเลือกในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) จะเริ่มดำเนินการตั้งแต่การออกแบบ พัฒนา บริหาร และขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในรูปแบบของโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ศูนย์การค้า หรืออาคารสำนักงานให้เช่า ที่มีศักยภาพให้แก่ผู้ร่วมลงทุนที่เป็นกลุ่มสถาบัน นักลงทุนรายใหญ่ กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุนและต้องการร่วมลงทุน ภายใต้เงื่อนไขทางการค้า การเจรจา การดำเนินการทางกฎหมายและการปฏิบัติต่อสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุด การสร้างโอกาสทางการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มพัฒนา และ/

หรือ โครงการที่มีอยู่เดิม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องไปสู่ขั้นตอนสุดท้ายเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จ พร้อมให้บริการและมีกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

2. บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างทางเลือกลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุด และสามารถสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่อง เมื่อพัฒนาโครงการเสร็จแล้ว บริษัทฯ จะจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไปแก่ผู้ซื้อโครงการที่ต้องการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการด้วยตนเอง และ/หรือ ไม่ต้องการรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ

3. บริษัทฯ จะนำเงินกำไรจากการขายโครงการที่ได้รับมาต่อยอด โดยลงทุนพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการขายในระดับที่ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ และจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะนำเสนอบริการในการบริหารจัดการสินทรัพย์ภายหลังจากที่ขายโครงการเพื่อสร้างกระแสรายได้ประจำให้แก่บริษัทฯ

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

เพื่อให้บรรลุพันธกิจและเป้าหมาย บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจในรูปแบบ Build-Operate-Sell (BOS) โดยพิจารณาถึงแนวทางและสมมติฐานเชิงกลยุทธ์ (Theme and Thesis) ของการพัฒนาและการลงทุน จุดเข้าลงทุนและจุดขายโครงการ (Entry and Exit Path) และวิธีการสร้างคุณค่าเพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการ และ/หรือ บริษัทภายในระยะเวลาการถือครองที่เหมาะสม และเพื่อให้มั่นใจว่ามีการดำเนินการตามกลยุทธ์อย่างมีประสิทธิภาพภายในระยะเวลาที่วางแผนไว้ บริษัทฯ กำหนดให้ฝ่ายบริหารรายงานผลการปฏิบัติตามกลยุทธ์ของแต่ละโครงการในการประชุมคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ทั้งนี้ มีกลยุทธ์ย่อยตามแต่ละกิจกรรมซึ่งขึ้นอยู่กับระยะ (Stage) ของแต่ละโครงการ ดังนี้

1. กลยุทธ์ในการเลือกทำเลที่ดี

บริษัทฯ เลือกพัฒนาโครงการในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญ ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของตลาดการท่องเที่ยว และ/หรือ ทำเลที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินและมูลค่าของสินทรัพย์ที่สร้างในอนาคต เช่น กรุงเทพฯ ชั้นใน โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท เชียงใหม่ ภูเก็ต เกาะสมุย กระบี่ และเมืองในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก รวมถึงพัทยา เป็นต้น

2. กลยุทธ์ในการร่วมลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ นำเสนอทางเลือกในการร่วมลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ร่วมลงทุนหนึ่งรายหรือหลายรายสามารถเข้าร่วมลงทุนได้สูงถึงร้อยละ 74 โดยบริษัทฯ เป็นผู้ศึกษาโครงการ จัดหาที่ดิน ตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน ประเมินความเป็นไปได้และความคุ้มค่าของโครงการ

3. กลยุทธ์ในการเลือกผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะเลือกแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท รวมถึงมีประสบการณ์ด้านการบริหารที่เป็นที่ยอมรับ โดยพิจารณาจากผลงานในอดีตที่ผ่านมาเป็นสำคัญ

4. กลยุทธ์ในการทำให้สินทรัพย์เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อโครงการ

โครงสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อโครงการทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากผู้ซื้อโครงการสามารถเข้าดำเนินงานได้ทันที โดยไม่ต้องรับความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตและความเสี่ยงในการก่อสร้าง

5. กลยุทธ์การเพิ่มอัตราผลตอบแทน

บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายโครงการไปพัฒนาโครงการใหม่ได้ในระยะเวลาอันสั้น ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการดำเนินธุรกิจแบบ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย นั้นอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการดำเนินงานโครงการโดยทั่วไป

6. กลยุทธ์ในการพัฒนาแบรนด์ของบริษัทฯ เอง

นอกจากบริษัทฯ จะใช้แบรนด์ที่เป็นที่รู้จักในระดับสากลแล้ว บริษัทฯ ได้พัฒนาแบรนด์ของตนเอง ซึ่งได้แก่ แบรนด์ เจอร์นี่ย์ฮับ (Journeyhub) และโจโน่ (Jono) สำหรับโรงแรมแนวไลฟ์สไตล์ที่มีลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระที่ชื่นชอบการเดินทาง

แบบประหยัดและคุ้มค่า

พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างโอกาสทางธุรกิจที่แตกต่างหลากหลายด้วยการเพิ่มมูลค่ากิจการหลักขององค์กร คือ การลงทุน และการให้บริการที่ครบถ้วนทั้งในด้านการโรงแรม ธุรกิจด้านสุขภาพ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในตลาดหลักทรัพย์และสินทรัพย์ส่วนบุคคล

ค่านิยมองค์กร

TIESS

- **T**ransparency & **I**ntegrity: มีความโปร่งใสและมีคุณธรรมในการดำเนินธุรกิจ
- **E**ntrepreneurial Spirit: มีจิตวิญญาณของการเป็นเจ้าของ
- **S**takeholder Maximization: สร้างประโยชน์สูงสุดให้ผู้มีส่วนร่วม (ส่วนได้ส่วนเสีย) ในธุรกิจ
- **S**peed: มีความรวดเร็วคล่องตัวทั่วทั้งองค์กร

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มีความสนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2547 โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซิทาดีนส์ ในซอยสุขุมวิท 16 ตามด้วยโครงการโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 และโครงการซิทาดีนส์อีก 3 โครงการ หลังจากนั้นจึงได้ก่อตั้งบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด ขึ้นเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2550 เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sale หรือ BOS) ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai (Market for Alternative Investment) และในปี 2559 บริษัทฯ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็น 1 บาท รวมทั้งแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 340,000,000 บาท เป็น 507,000,000 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 167,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ต่อมา ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 167,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ในราคาหุ้นละ 2.86 บาท และได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2568	● ในไตรมาสที่ 1 กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ หรือ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด **(“BPKN3”)** รวมทั้งสิ้นร้อยละ 100 ให้แก่ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเสนอขาย **“โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์”** หรือ **“Summer Point Token”** ของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสามารถระดมทุนได้จำนวน 450 ล้านบาท จากธุรกรรมดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนใน BPKN3 จำนวน 213.6 ล้านบาทในงบการเงินรวม ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลชื่อ **“SUMX”** ได้จดทะเบียนและเปิดซื้อขายอยู่บนแพลตฟอร์ม Bitkub Exchange ● ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินใน**ซอยสุขุมวิท 24** จำนวน 3 แปลงจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เนื้อที่รวม 390.80 ตารางวา มูลค่ารวมไม่เกิน 679,868,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งใหม่ และต่อมาในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ลงนามข้อตกลงในการพัฒนาและบริหารโรงแรมกับ **Marriott International** ในการเปิดตัว **“เจดับบลิว แมริออท โฮเทล แบงค็อก สุขุมวิท พร้อมพงษ์ (JW Marriott Hotel Bangkok Sukhumvit Phrom Phong)”** ซึ่งจะเป็นโครงการสำคัญในการยกระดับพอร์ตโรงแรมของบริษัทฯ ในระยะยาว ● เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาแฟรนไชส์ 3 แบรนด์ระดับนานาชาติร่วมกับ **“แอคคอร์ (Accor)”** ได้แก่ **เมอเวนพิค (Movenpick) เมอร์เคียว (Mercure) และ แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น (Handwritten Collection)** โดยภายใต้ความร่วมมือดังกล่าว BC จะเข้าบริหารโรงแรม 3 แห่ง ได้แก่ **เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ (Mercure Phuket Patong Journeyhub)** ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2568 **โจโน่เอ็กซ์ สุขุมวิท 5 แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น (JonoX Sukhumvit 5 – Handwritten Collection)** และ **เมอเวนพิค รีสอร์ท กมลา บีช ภูเก็ต (Movenpick Resort Kamala Beach Phuket)** ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4 ปี 2569 ● ในช่วงครึ่งปีหลัง บริษัทฯ ได้เปิดตัวธุรกิจใหม่ภายใต้ชื่อ “**Boutique Hospitality Services (BHS)**” เพื่อให้บริการที่ปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การพัฒนา การบริหารจัดการโรงแรม (Third-Party Operator หรือ ไปจนถึงการขาย ● ปิดปรับปรุงร้านอาหารอินเดียที่โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน ภายใต้ชื่อ “**CHIT CHAAT**” ร้านอาหารอินเดียสไตล์ร่วมสมัย ผสานกับบรรยากาศสนุกสนาน เข้าถึงง่าย และเหมาะกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2567	● ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จากเดิม 869,089,090 บาท เป็น 574,124,254 บาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 294,964,836 หุ้น และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 574,124,254 บาท เป็น 822,318,550 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 248,194,296 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ (การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2024 (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 2 (BC-W2) และ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ทั้งนี้ มีผู้บริหารและพนักงานใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญภายใต้โครงการ BC-ESOP 2024 จนถึงสิ้นปี 2567 จำนวนทั้งสิ้น 1,665,413 หุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้ว ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 572,151,158 หุ้น ● เดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อยที่ลงทุนในโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ย่านเจริญกรุง ให้แก่ผู้ลงทุนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก จำนวน 8,170,400 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.00 (จากเดิมบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00) ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีค่าตอบแทนจากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวรวมทั้งสิ้น ประมาณ 101 ล้านบาท และได้เปิดตัวโครงการดังกล่าวในเดือนพฤศจิกายน ● เดือนกันยายน บริษัท บูทิค อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมด ประสบความสำเร็จในการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 74 ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมดในโครงการไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ โดยแบ่งเป็นหุ้นที่ BIH ถืออยู่ร้อยละ 37 และหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ถืออยู่อีกร้อยละ 37 โดย BIH ได้รับค่าตอบแทนจากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวประมาณ 75 ล้านบาท และยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 ● เจอร์นีย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26 โรงแรมแห่งใหม่ ได้เปิดให้บริการบางส่วนในช่วงปลายเดือนธันวาคม ● เดือนธันวาคม บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขาย **“โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์”** หรือ **“Summer Point Token”** ซึ่งเป็นการผสานความร่วมมือระหว่างบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด กับบริษัทฯ และ บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (Token X) โดยมีอาคารสำนักงานและไลฟ์สไตล์มอลล์โครงการซัมเมอร์พ้อยท์เป็นสินทรัพย์อ้างอิง จำนวนไม่เกิน 900 ล้านโทเคน ที่ราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อโทเคน มูลค่ารวมไม่เกิน 450 ล้านบาท ● ผลการดำเนินงานพลิกกลับมาเป็นบวก โดยมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทอยู่ที่ 32.2 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมปี 2567 สูงสุดในรอบ5ปีภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2566	● ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จากเดิม 857,180,433 บาท เป็น 678,305,657 บาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 178,874,776 หุ้น และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 678,305,657 บาท เป็น 869,089,090 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 190,783,433 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ (การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2023 และ การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ทั้งนี้ มีผู้บริหารและพนักงานใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญภายใต้โครงการ BC-ESOP 2023 จนถึงสิ้นปี 2566 จำนวนทั้งสิ้น 1,033,552 หุ้น-ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้ว ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 570,311,745 หุ้น ● ปิดปรับปรุงโรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16 ในเดือนกรกฎาคม และเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนตุลาคม ● กลุ่มบีสโปค ได้ขยายสาขาร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยทางการแพทย์เกรดพรีเมียม KANA Pure dispensary จำนวน 5 สาขาในกรุงเทพฯ และอีก 3 สาขาในจังหวัดท่องเที่ยว

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : มี

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการที่ 1

ประเภทตราสารที่ระดมทุน	**จำนวนเงินจากการระดมทุน**
ตราสารทุน	4.38 ล้านบาท

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. ใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ	พ.ค. 2568 - ธ.ค. 2571	96.38	4.38
2. ใช้เป็นเงินลงทุน / ขยายกิจการตามแผนกลยุทธ์	พ.ค. 2568 - ธ.ค. 2571	297.54	0.00

การดำเนินการตามวัตถุประสงค์

ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ หรือ เปลี่ยนวัตถุประสงค์

ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์

บริษัทได้รับเงินจากการระดมทุนต่ำกว่าจำนวนที่คาดการณ์ไว้ตามแผน จึงทำให้การใช้เงินตามวัตถุประสงค์ยังไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วน โดยบริษัทได้นำเงินที่ได้รับจริงไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเป็นลำดับแรก และจะพิจารณาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมรวมถึงปรับแผนการใช้เงินให้เหมาะสมต่อไป

ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง

-

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท :	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์ :	BC
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
จังหวัด :	กรุงเทพ
รหัสไปรษณีย์ :	10110
ประเภทธุรกิจ :	1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง - ดำเนินงาน - ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) อสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า 2. ให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท :	0107559000249
โทรศัพท์ :	0-2620-8777
โทรสาร :	0-2620-8778
เว็บไซต์บริษัท :	https://www.boutiquecorporation.com
อีเมล :	info@boutiquecorporation.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ :	576,568,208
หุ้นบุริมสิทธิ :	0

รูปภาพโลโก้ขององค์กร

BOUTIQUE

Corporation Public Company Limited

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	414,327.77	663,511.95	650,339.30
กำไรจากการขายเงินลงทุน (พันบาท)	0.00	159,763.84	213,587.24
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า (พันบาท)	363,389.30	438,824.75	373,520.49
รายได้ค่าบริหารจัดการ (พันบาท)	28,037.89	30,346.36	40,795.40
อื่น ๆ (พันบาท)	22,900.58	34,577.00	22,436.17
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
กำไรจากการขายเงินลงทุน (%)	0.00%	24.08%	32.84%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า (%)	87.71%	66.14%	57.43%
รายได้ค่าบริหารจัดการ (%)	6.77%	4.57%	6.27%
อื่น ๆ (%)	5.53%	5.21%	3.46%

โครงสร้างรายได้

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) กำไรจากการขายเงินลงทุน (2) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า (3) รายได้ค่าบริหารจัดการ (4) รายได้อื่น และ (5) ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทรายได้	โครงการ	กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้น สัดส่วนร้อยละ	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
		(ทางตรง/อ้อม)	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. กำไรจากการขายโครงการ	โรงแรมโอ๊ควู้ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงค็อก	0.00%[3]	5.0	1.2%	-	0.0%	-	0.0%
	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	26.00%[1]	-	0.0%	90.6	13.7%	-	0.0%
	โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง	50.00%	-	0.0%	69.2	10.4%	-	0.0%

	ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ซัมเมอร์พอยท์	0.00%[4]	-	0.0%	-	0.0%	213.6	32.8%
	รวมกำไรจากการขายโครงการ		**5.0**	**1.2%**	**159.8**	**24.1%**	**213.6**	**32.8%**
2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	100.00%	92.5	22.3%	97.9	14.8%	92.4	14.2%
	โรงแรม เจอร์นีย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26	100.00%	-	0.0%	0.2	0.0%	26.0	4.0%
	โรงแรม เจอร์นีย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	51.00%	24.2	5.8%	29.3	4.4%	28.4	4.4%
	โรงแรม เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นีย์ฮับ [5]	35.10%	51.9	12.5%	67.5	10.2%	67.8	10.4%
	วิลล่า 1	21.55%	1.3	0.3%	1.7	0.3%	1.1	0.2%
	วิลล่า 2	21.55%	1.0	0.2%	1.4	0.2%	0.9	0.1%
	โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	26.00%	83.8	20.2%	119.0	17.9%	118.9	18.3%
	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	26.00%[1]	32.7	7.9%	33.1	5.0%	-	0.0%
	โรงแรมโจโน่ แบงค็อก อโศก	51.00%	21.9	5.3%	27.0	4.1%	25.3	3.9%
	ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ซัมเมอร์พอยท์	0.00%[4]	54.1	13.1%	61.7	9.3%	12.7	2.0%
	รวมรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า		**363.4**	**87.7%**	**438.8**	**66.2%**	**373.5**	**57.5%**
3. รายได้จากการ บริหาร	บมจ. บูทิค คอร์ปอเรชั่น		28.0	6.8%	30.3	4.6%	40.8	6.3%
4. รายได้อื่นๆ	บมจ. บูทิค คอร์ปอเรชั่น และบริษัทในเครือ		17.9	4.3%	34.6	5.1%	22.4	3.4%
รวมรายได้ 1. - 4.			**414.3**	**100.0%**	**663.5**	**100.0%**	**650.3**	**100.0%**
5. ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8 (BB)	26.00%	(4.4)		(1.7)		(2.2)	
	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11 (BR)	26.00%	(0.8)		3.5		5.7	
	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16 (BL)	26.00%	(6.5)		(2.4)		(2.1)	
	บริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด	36.68%[2]	(22.1)		(12.8)		(15.1)	
	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	26.00%[1]	-		3.5		-	
	โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง	50.00%	-		(3.8)		(6.4)	

	รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)จากการร่วมค้าและบริษัทร่วม		**(33.8)**		**(13.7)**		**(20.1)**	
รวมรายได้จากธุรกิจที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการ			**380.5**		**649.8**		**630.2**	
หมายเหตุ	[1/] ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้น 63.0%							
	[2/] ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้น 34.0%							
	[3/] ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้น 59.5%							
	[4/] ปี 2566-2567 กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้น 38.3%							
	[5/] บริษัทย่อยดำเนินงานในชื่อ โรงแรม เจอร์นี่ย์ฮับ ภูเก็ต ป่าตอง จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2568							

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	414,327.77	663,511.95	650,339.30
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	414,327.77	663,511.95	650,339.30
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	9,846.87	25,276.44	14,225.41
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	9,846.87	25,276.44	14,225.41
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

	2566	2567	2568
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (พันบาท)	-33,817.73	-13,676.78	-20,105.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “ธุรกิจสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS)

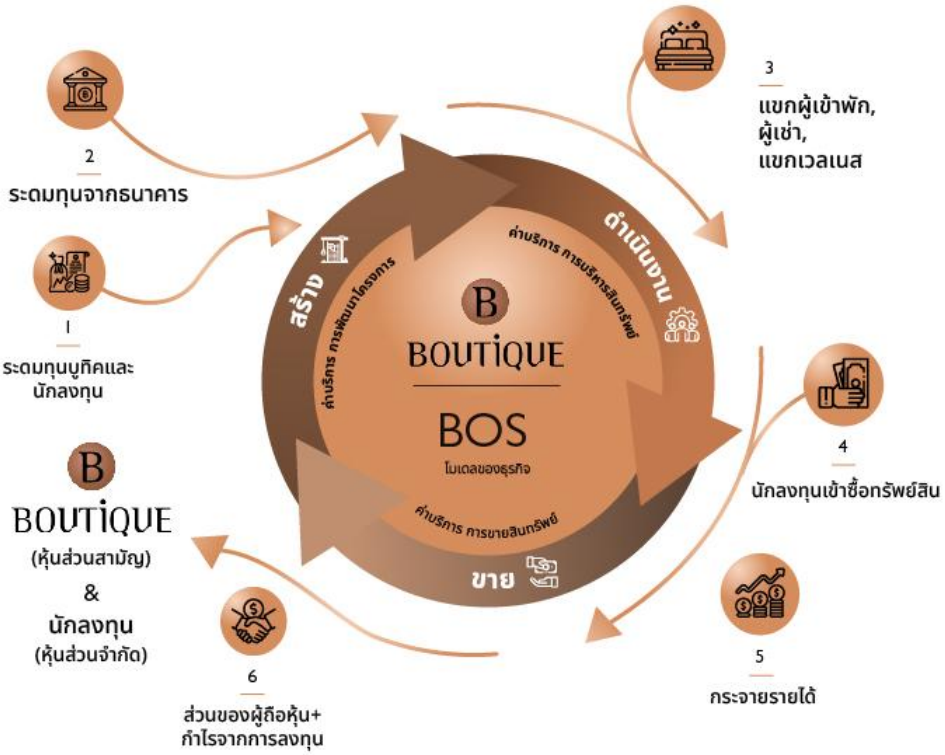
บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS) ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ให้แก่ผู้ร่วมลงทุน ไม่ว่าจะเป็นโครงการประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น ศูนย์การค้าหรือไลฟ์สไตล์มอลล์ และอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศ อาทิ กรุงเทพฯ ชั้นในย่านสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดและสามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

ผู้ร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มสถาบัน นักลงทุนรายใหญ่ กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุนและต้องการร่วมลงทุน ภายใต้เงื่อนไขทางการค้า การเจรจา การดำเนินการทางกฎหมายและการปฏิบัติต่อสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุด โดยร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการ และ/หรือ ในโครงการที่มีอยู่เดิม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องไปสู่ขั้นตอนสุดท้ายเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จนพร้อมให้บริการและมีกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการบริหารจัดการโครงการควบคู่กับการติดต่อและเจรจาเพื่อจำหน่ายโครงการให้แก่ผู้ซื้อโครงการที่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่สามารถพัฒนาโครงการด้วยตนเอง และ/หรือ ไม่ต้องการรับความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ จะนำเงินกำไรจากการขายโครงการมาต่อยอดโดยลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการขายในระดับที่กำหนดไว้หรือสูงกว่า และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะเป็นผู้ให้บริการโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการริเริ่มโครงการ (Origination) การพัฒนาโครงการ (Development) การบริหารจัดการโครงการ (Asset Management) และการขายโครงการ (Exit) เพื่อให้แต่ละโครงการเกิดมูลค่าสูงสุด และบริษัทฯ จะได้รับรายได้จากค่าบริการในแต่ละขั้นตอนตามที่ตกลงกับผู้ร่วมลงทุนจนจบโครงการ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมแรกเข้า (Origination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน
2. ค่าธรรมเนียมพัฒนาโครงการและค่าบริการจัดการ (Development Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการโดยตรงสำหรับการให้บริการด้านการบริหารจัดการในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน และมีอัตราขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขนาด ตำแหน่ง และปัจจัยอื่น ๆ ของโครงการ โดยจะเรียกเก็บตามระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ (Asset Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการสำหรับการบริหารสินทรัพย์ หรือดำเนินธุรกิจของโครงการเป็นรายเดือน มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมนี้จะถูกยกเลิกเมื่อมีการขายโครงการให้แก่ผู้ซื้อ ยกเว้นกรณีที่ผู้ซื้อต้องการให้ บริษัทฯ เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ต่อหลังจากการซื้อขายโครงการ ซึ่งจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน
4. ค่าธรรมเนียมการขายโครงการ (Exit Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน สำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการเจรจาและดำเนินการซื้อขายโครงการ
5. ค่ายกเลิกสัญญาการบริหารสินทรัพย์ (Termination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บเมื่อมีการยกเลิกสัญญาบริหารสินทรัพย์



ขั้นตอนสำคัญของการสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย

- **การสร้าง**

ขั้นตอนการสร้างเริ่มตั้งแต่การริเริ่มโครงการไปจนถึงการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ในส่วนของการริเริ่มโครงการ บริษัทฯ จะเริ่มจากการวิเคราะห์และศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพที่สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมของพื้นที่นั้น รวมถึงพิจารณาสภาพตลาดและการแข่งขันในพื้นที่ เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาโครงการ หากโครงการมีความเป็นไปได้ที่จะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า กลุ่มบริษัทฯ จะจัดซื้อที่ดินและดำเนินการพัฒนาโครงการตามแผนที่วางไว้ ระหว่างนี้บริษัทฯ จะชักชวนผู้ร่วมลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศให้เข้าร่วมลงทุนในโครงการต่าง ๆ ร่วมกัน นอกเหนือจากเงินร่วมทุน บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการแรกเข้า (Origination Fee) จากผู้ร่วมลงทุน ซึ่งเป็นรายได้จากการให้บริการตั้งแต่การจัดหาที่ดิน วิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ (Development Strategy) ได้แก่ องค์ประกอบของโครงการ (Development Mix) รูปแบบของโครงการ ประมาณการต้นทุนและระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

ลำดับถัดมาคือการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการโดยทำงานร่วมกับที่ปรึกษาโครงการด้านต่าง ๆ เช่น สถาปนิก วิศวกร ผู้สำรวจปริมาณ (Quantity Surveyor) และผู้บริหารจัดการการก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อบริหารการออกแบบ ขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมาและควบคุมการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผน ในขั้นตอนนี้ บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาโครงการ (Development Management Fee) จากบริษัทที่ดำเนินโครงการ

เมื่อเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทฯ ได้ลงนามข้อตกลงในการพัฒนาและบริหารโรงแรมกับ **Marriott International** เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งใหม่ ในซอยสุขุมวิท 24 **“เจดับบลิว แมริออท โฮเทล แบงค็อก สุขุมวิท พร้อมพงษ์ (JW Marriott Hotel Bangkok Sukhumvit Phrom Phong)”** ซึ่งจะเป็นโครงการสำคัญในการยกระดับพอร์ตโรงแรมของบริษัทฯ ในระยะยาว

- **การดำเนินงาน**

เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการสินทรัพย์ของทุกโครงการ ซึ่งรวมถึงงานสนับสนุน เช่น บัญชีการเงิน ภาษีอากร การขออนุญาต การพัฒนาโครงการ การบริหารจัดการผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ และงานทางด้านกฎหมายและสัญญา เป็นต้น

สำหรับส่วนงานโรงแรม/งานบริการหลักของโครงการ บริษัทฯ จะพิจารณาการบริหารจัดการด้วยแบรนด์ที่บริษัทฯ พัฒนาเอง ซึ่งปัจจุบันได้แก่ โจโน่ (Jono) โจโน่เอ็กซ์ (JonoX) และ เจอร์นี่ย์ฮับ (Journeyhub) ซึ่งบริหารโดยทีมปฏิบัติการการโรงแรม (Hospitality) ของบริษัทฯ หรือพิจารณาว่าจ้างบริษัทเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียง เพื่อบริหารโครงการให้มีผลประกอบการเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ในส่วนการคัดเลือกบริษัทบริหารจัดการโรงแรม จะพิจารณาจากบริษัทที่มีประวัติผลการดำเนินงานที่ดี และมีชื่อเสียงของแบรนด์เป็นที่รู้จักในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ เช่น ซิทาดีนส์ (Citadines) และ โอ๊ควู้ด (Oakwood) ซึ่งบริหารโดย The Ascott Group ประเทศสิงคโปร์ และ Novotel และ ibis ซึ่งเป็นแบรนด์ของ Accor ประเทศฝรั่งเศส และเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาแฟรนไชส์ 3 แบรนด์ระดับนานาชาติร่วมกับ Accor ได้แก่ เมอเวนพิค (Movenpick) เมอร์เคียว (Mercure) และ แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น (Handwritten Collection) โดยภายใต้ความร่วมมือดังกล่าว บริษัทฯ จะเข้าบริหารโรงแรม 3 แห่ง ได้แก่ เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ (Mercure Phuket Patong Journeyhub) ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2568 โจโน่เอ็กซ์ สุขุมวิท 5 แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น (JonoX Sukhumvit 5 – Handwritten Collection) และ เมอเวนพิค รีสอร์ท กมลา บีช ภูเก็ต (Movenpick Resort Kamala Beach Phuket) ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4 ปี 2569

สำหรับการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ จะเป็นผู้คัดเลือกและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงบริหารจัดการพื้นที่ในโครงการเองโดยทีมงานที่มีประสบการณ์

- **การขายโครงการ**

เมื่อโครงการดำเนินงานได้ระยะหนึ่งและมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อโครงการที่สนใจ โดยจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบ เช่น ผลตอบแทนที่จะได้รับ แผนการขายที่สอดคล้องกับความต้องการใช้เงินของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ สภาพเศรษฐกิจและภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ให้บริการด้านการขายตั้งแต่การติดต่อหาผู้ซื้อโครงการ การเจรจาต่อรอง การร่างสัญญา การดำเนินการด้านกฎหมายและด้านบัญชีเกี่ยวกับการขายโครงการ การส่งมอบโครงการ เป็นต้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายโครงการจากผู้ร่วมลงทุน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

- **โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ จำนวน 5 โครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ		ประเภท	สถานที่ตั้ง	ปีที่เริ่มลงทุน	ความคืบหน้าโครงการ
1.	โครงการนิมมาน 3	โรงแรม	ถนนห้วยแก้ว จังหวัดเชียงใหม่	2560	มีการชะลอโครงการชั่วคราว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด
2.	โครงการกมลา 1 (เมอเวนพิค)	โรงแรม	หาดกมลา จังหวัดภูเก็ต	2561	การดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งสองหลังเสร็จสิ้น อยู่ระหว่างการดำเนินงานระบบ MEP และงานสถาปัตยกรรม โดยรวมโครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผน โดยคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
3.	โครงการกมลา 2	โรงแรม	หาดกมลา จังหวัดภูเก็ต	2561	อยู่ระหว่างการออกแบบและเตรียมการก่อสร้างโดยคาดว่าจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างได้ในเร็ววัน และอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ประกอบการโรงแรมชั้นนำเพื่อทำข้อตกลงแฟรนไชส์
4.	โครงการสุขุมวิท 5 (แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น)	โรงแรม	ซอยสุขุมวิท 5 กรุงเทพฯ	2562	การดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างใต้ดินเสร็จสิ้น มีการปรับปรุงเงื่อนไขเงินกู้ยืมธนาคาร และมีการกู้ยืมใหม่ 567 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว โครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
5.	โครงการเจดับบลิว แมริออท โฮเทล แบงค็อก สุขุมวิท พร้อมพงษ์	โรงแรม	ซอยสุขุมวิท 24 กรุงเทพฯ	2568	อยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมก่อนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

- **โครงการที่เปิดดำเนินงานในปัจจุบัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 13 โครงการ ประกอบด้วย

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 4 โครงการ

ชื่อโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ
1.	โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	112	ซอยสุขุมวิท 24 กรุงเทพฯ	2550
2.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16	79	ซอยสุขุมวิท 16 กรุงเทพฯ	2550
3.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8	130	ซอยสุขุมวิท 8 กรุงเทพฯ	2551
4.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11	127	ซอยสุขุมวิท 11 กรุงเทพฯ	2551

โรงแรม จำนวน 6 โครงการ

	ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ
1.	โรงแรมเมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ	198	จังหวัดภูเก็ต	2560
2.	โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	76	จังหวัดชลบุรี	2562
3.	โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	202	จังหวัดเชียงใหม่	2562
4.	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	150	จังหวัดเชียงใหม่	2565
5.	โรงแรมโจโน่ แบงคอก อโศก	65	ซอยสุขุมวิท 16 กรุงเทพฯ	2565
6.	โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26	78	ซอยสุขุมวิท 26 กรุงเทพฯ	2567

วิลล่า จำนวน 2 โครงการ

	ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ
1.	วิลล่า 1 ป่าตอง /1	5	จังหวัดภูเก็ต	2562
2.	วิลล่า 2 ป่าตอง /1	4	จังหวัดภูเก็ต	2562

หมายเหตุ

/1 วิลล่า 1 และ วิลล่า 2 ป่าตอง เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกัน

ธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 โครงการ

	ชื่อโครงการ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ
1.	โคฟฮิลล์	3,970	2,218.17	ถนนเจริญกรุง กรุงเทพฯ	2567

โครงการที่จำหน่ายแล้ว

โครงการในอดีตที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ก่อสร้าง ดำเนินงาน และได้ขายให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก รวมทั้งหมด 11 โครงการ ได้แก่

ชื่อโครงการ		ประเภท	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	ปีที่จำหน่าย
1.	โอ๊ควู้ด อพาร์ทเมนท์ทริลเลี่ยนท์สุขุมวิท 18	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	กรุงเทพฯ	2553	2557
2.	โรงแรมโอโซ พัทยา	โรงแรม	จังหวัดชลบุรี	2557	2558
3.	ศูนย์การค้าเรนฮิลล์ สุขุมวิท 47	ศูนย์การค้า	กรุงเทพฯ	2555	2560
4.	โรงแรมไฮแอท เพลส ป่าตอง ภูเก็ต	โรงแรม	จังหวัดภูเก็ต	2559	2561
5.	ศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮิลล์	ศูนย์การค้า	กรุงเทพฯ	2561	2562
6.	สำนักงานให้เช่าซัมเมอร์ฮับ	มิกซ์ยูส	กรุงเทพฯ	2562	2562
7.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 23	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	กรุงเทพฯ	2548	2564
8.	โรงแรมโอ๊ควู้ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงค็อก	โรงแรม	กรุงเทพฯ	กันยายน 2565	พฤศจิกายน 2565
9.	โครงการโคฟฮิลล์ /1	ศูนย์การค้า	กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2567	มิถุนายน 2567
10.	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ /2	โรงแรม	จังหวัดเชียงใหม่	2565	กันยายน 2567
11.	โครงการซัมเมอร์พ้อยท์ /3	มิกซ์ยูส	กรุงเทพฯ	2563	มีนาคม 2568

หมายเหตุ

/1 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ในโครงการโคฟฮิลล์ ให้แก่ผู้ลงทุนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567 และคงเหลือการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50

/2 บริษัท บูทิค อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 74 ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมดในโครงการไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ ให้แก่ผู้ลงทุนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567 โดยแบ่งเป็นหุ้นที่ BIH ถืออยู่ร้อยละ 37 และหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ถืออยู่อีกร้อยละ 37 และ BIH ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26

/3 ในไตรมาส 1/2568 กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ หรือ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด รวมทั้งสิ้นร้อยละ 100 ให้แก่ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์” หรือ “Summer Point Token” ของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และกลุ่มบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการบริหารโครงการซัมเมอร์พอยท์ตามสัญญา Management Agreement ภายหลังการขายเงินลงทุนดังกล่าว

ธุรกิจด้านที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์/โรงแรม แบบครบวงจร

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 บริษัทฯ ได้เปิดตัวธุรกิจใหม่โดยเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้ชื่อ Boutique Hospitality Services (BHS) เพื่อให้บริการด้านที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบ การพัฒนา การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Third-Party Operator หรือ TPO) ไปจนถึงการขาย เพื่อตอบโจทย์นักลงทุนที่มองหาพาร์ทเนอร์ที่ให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดย BHS จะเป็นกลยุทธ์สำคัญในการขยายฐานลูกค้า ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของฤดูกาลในธุรกิจโรงแรม เสริมความแข็งแกร่งให้กับการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ในรูปแบบ asset-light โดยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากการให้บริการด้านที่ปรึกษาการพัฒนา การบริหาร รวมถึงการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ ให้บริการด้านที่ปรึกษาการพัฒนา/การบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่บุคคลภายนอก รวมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่

	ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก / พื้นที่เช่าสุทธิ	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ
1.	โรงแรมโจโน่เอ็กซ์ ภูเก็ต กะรน	121 ห้อง	หาดกะรน จังหวัดภูเก็ต	2565
2.	โครงการซัมเมอร์พ้อยท์ /1	5,796 ตร.ม.	สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง กรุงเทพฯ	2563
3.	โรงแรมแห่งใหม่ในซอยสุขุมวิท 33 /2	-	ซอยสุขุมวิท 33 กรุงเทพฯ	-

หมายเหตุ

/1 กลุ่มบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการบริหารโครงการซัมเมอร์พอยท์ตามสัญญา Management Agreement ภายหลังการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขาย Summer Point Token ในไตรมาส 1/2568

/2 อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอื่น ๆ

1. ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ

นอกเหนือจากธุรกิจหลักแล้ว บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการและกระจายความเสี่ยง (Diversification) โดยการร่วมลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ การปลูก วิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์จากสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ รวมถึงการเปิดสาขาจำหน่ายผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นธุรกิจตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ โดยบริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ (“**กลุ่มบีสโปค**”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา (“**RMUTL**”) ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เพื่อร่วมมือวิจัยและพัฒนาและสนับสนุนด้านการเพาะปลูก

- **การปลูกและผลิต**

ในเดือนมิถุนายน 2564 RMUTL โดยความร่วมมือกับกลุ่มบีสโปค ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ในการนำเข้าและการเพาะปลูกสมุนไพรไทยเพื่อการวิจัยและพัฒนา ทำให้สามารถนำเข้าสายพันธุ์ได้ถึง 39 สายพันธุ์ จำนวน 380 เมล็ดบริเวณพื้นที่เพาะปลูกนั้นเป็นห้องปฏิบัติการและพื้นที่เพาะปลูกในร่ม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบครบวงจร เพื่อการเพาะปลูกเกรดมาตรฐานการแพทย์ โดยจะมีการคัดเลือกสายพันธุ์ที่ดีที่สุดที่จะพัฒนามาเป็นสายพันธุ์ต้นแบบ เพื่อใช้สำหรับการปลูกเพื่อการผลิตยาแพทย์แผนไทยหรือผลิตภัณฑ์สำหรับสุขภาพต่อไป

ในปี 2565 กลุ่มบีสโปคภายใต้ความร่วมมือกับ RMUTL ได้รับใบอนุญาตเพิ่มเติมเพื่อขยายกำลังการเพาะปลูกอย่างต่อเนื่อง โดยมีกำลังการผลิตที่ได้รับอนุญาตอยู่ที่ 9,906 ต้นต่อรอบการเพาะปลูก นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้รับสิทธิพัฒนาพื้นที่เพาะปลูกเป็นพื้นที่ขนาด 6 ไร่ ซึ่งสามารถปลูกได้ประมาณ 40,000 ต้นต่อรอบการเพาะปลูก เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมในอนาคต

ในเฟส 1 กลุ่มบีสโปคมีกำลังผลิตอยู่ที่ 90 ต้นต่อรอบการเพาะปลูก ซึ่งดำเนินการและส่งมอบผลผลิตมาตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งเพียงพอต่อการจำหน่ายใน 3 สาขา และในปี 2566 กลุ่มบีสโปคได้เพิ่มกำลังการปลูกในเฟส 2 เป็น 360 ต้นต่อรอบการเพาะปลูก เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนสาขาและความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2567 กลุ่มบีสโปคได้รับการรับรองมาตรฐานการปลูกจากกระทรวงสาธารณสุข สำหรับการดำเนินงานโรงปลูกให้สอดคล้องกับมาตรฐาน **GACP (Good Agricultural and Collection Practices)** เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 (ใบรับรองเลขที่ TH-GACP 6/2567) สำหรับสมุนไพรไทยทางการแพทย์ ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการดูแลและควบคุมคุณภาพเพื่อนำไปใช้ทางการแพทย์ ภายใต้มาตรฐานนี้ กระบวนการผลิตทั้งหมดได้รับการออกแบบให้ปลอดภัยและสอดคล้องกับข้อกำหนดที่เคร่งครัด โดยจะมีการคัดเลือกสายพันธุ์ที่เหมาะสมที่สุดเพื่อพัฒนาต่อยอดให้เป็นสายพันธุ์ต้นแบบ การปฏิบัติตามมาตรฐาน GACP นี้ช่วยให้ผู้ปลูกและผู้ผลิตสามารถมั่นใจได้ว่า ผลผลิตที่ได้มีคุณภาพสูง ปลอดภัยจากสารปนเปื้อน และมีประสิทธิภาพสำหรับการนำไปใช้ในการรักษาอาการของผู้ป่วยทางการแพทย์อย่างเต็มที่

มาตรฐาน GACP ยังช่วยส่งเสริมความน่าเชื่อถือในกระบวนการเพาะปลูกและผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยทางการแพทย์ในระดับสากล โดยเน้นการควบคุมคุณภาพในทุกขั้นตอน ตั้งแต่การปลูก การเก็บเกี่ยว ไปจนถึงการจัดเก็บ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์สุดท้ายมีคุณสมบัติที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานทางการแพทย์อย่างแท้จริง

- **การจัดจำหน่าย**

ในปี 2565 กลุ่มบีสโปคเริ่มเปิดตัวแบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” พร้อมกับร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพสาขาแรกในเดือนกรกฎาคม ต่อมาได้เปิดตัวคลินิกการให้บริการทางด้านสุขภาพ สาขาแรกในเดือนกันยายน และขยายสาขาร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพสาขาที่ 2 ในเดือนธันวาคม ในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ที่มีการพัฒนาสูงและเป็นจุดแข็งของบริษัทฯ การเปิดตัวดังกล่าวได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าทั้งในด้านปริมาณและการยอมรับในคุณภาพ

กลุ่มบีสโปคมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนารูปแบบธุรกิจและแผนกลยุทธ์เพื่อให้การดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวและสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยมีเป้าหมายหลักคือการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและเตรียมพร้อมสำหรับการเติบโตในอนาคต อีกทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาแบรนด์และการตลาด เพื่อสร้างความโดดเด่นและเพิ่มความประทับใจให้กับลูกค้า ควบคู่ไปกับการควบคุมคุณภาพในทุกกระบวนการเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับสินค้าและผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตามมาตรฐานทางการแพทย์

2. ธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทในเครือเพื่อขยายธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage หรือ F&B) โดยเริ่มจากการให้บริการในโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ต่อมา บริษัทฯ ได้ปรับปรุงร้านอาหารดังกล่าว และกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน 2568 ภายใต้ชื่อ **“CHIT CHAAT”** ร้านอาหารอินเดียสไตล์ร่วมสมัย ผสานกับบรรยากาศสนุกสนาน เข้าถึงง่าย และเหมาะกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนเดินหน้าขยาย CHIT CHAAT EXPRESS ไปยังสนามบินดอนเมือง ซึ่งเป็นหนึ่งในศูนย์รวมนักท่องเที่ยวหลากหลายเชื้อชาติ

การดำเนินการนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการเพิ่มความหลากหลายของรายได้ในกลุ่มธุรกิจ พร้อมสร้างจุดเด่นด้านบริการอาหารและเครื่องดื่มในทำเลใจกลางกรุงเทพฯ

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (“เดอะ อิชชูเออร์”) ได้ผสานความร่วมมือกับบริษัทฯ และบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (“Token X”) เพื่อออกและเสนอขาย**โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Coin Offering หรือ ICO) **(“Summer Point Token”)** โดยมีอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นสินทรัพย์อ้างอิง ได้แก่ อาคารสำนักงานและไลฟ์สไตล์มอลล์โครงการซัมเมอร์พ้อยท์ จำนวนไม่เกิน 900 ล้านโทเคน ที่ราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อโทเคน มูลค่ารวมไม่เกิน 450 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ หรือ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด **(“BPKN3”)** รวมทั้งสิ้นร้อยละ 100 ให้แก่ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเสนอขาย Summer Point Token ของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสามารถระดมทุนได้จำนวน 450 ล้านบาท จากธุรกรรมดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนใน BPKN3 จำนวน 213.6 ล้านบาทในงบการเงินรวม ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลชื่อ **“SUMX”** ได้จดทะเบียนและเปิดซื้อขายอยู่บนแพลตฟอร์ม Bitkub Exchange ผู้ถือโทเคนจะได้รับผลตอบแทนเป็นรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี

การออก **Summer Point Token** ดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)และสอดคล้องกับกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนวัตกรรมสินทรัพย์ดิจิทัลอย่างครบถ้วนและถูกต้อง และถือเป็นก้าวสำคัญเชิงกลยุทธ์ในการบูรณาการโซลูชันสินทรัพย์ดิจิทัลเข้ากับภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยสอดคล้องกับความมุ่งมั่นของบริษัทในการขับเคลื่อนนวัตกรรมและการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

จุดประสงค์และความสำคัญของการออกโทเคนดิจิทัล

โครงการดังกล่าวช่วยเพิ่มโอกาสให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้:

1. เพิ่มกลไกในการขายสินทรัพย์ (Exit Vehicle) ในโมเดลธุรกิจ BOS (Build-Operate-Sell) นอกเหนือจากการขายโครงการตามปกติ โดยมุ่งเน้นการสร้างสภาพคล่องให้กับสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยปลดล็อกมูลค่าของสินทรัพย์ และนำเงินทุนที่ได้ไปพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างรวดเร็วและตอบสนองต่อโอกาสทางธุรกิจได้ทันที
2. การลงทุนในโทเคนดิจิทัลที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์อ้างอิงช่วยลดข้อจำกัดด้านเงินทุนเริ่มต้น โดยนักลงทุนสามารถเริ่มลงทุนได้ในจำนวนเงินที่ไม่สูงมาก ทั้งยังเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ในทุกไตรมาส
3. โทเคนดังกล่าวสามารถทำการซื้อขายในตลาดรองได้ตลอด 24 ชั่วโมงหลังจากเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดการพอร์ตการลงทุนให้เหมาะสมกับเป้าหมายและความเสี่ยงที่ยอมรับได้
4. โทเคนมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชน (Block Chain) และ สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาใช้ในกระบวนการ ซึ่งช่วยให้ทุกธุรกรรมสามารถตรวจสอบได้อย่างโปร่งใส มีความปลอดภัยสูง และสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ลงทุน

โทเคนดิจิทัล **Summer Point Token** ถือเป็นนวัตกรรมที่ผสานการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเทคโนโลยีดิจิทัลอย่างลงตัว และช่วยเสริมสร้างโอกาสการลงทุนที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเดินหน้าศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนานวัตกรรม

การลงทุนในรูปแบบอื่นๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายสินทรัพย์และเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่สนใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

	2566	2567	2568
ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ มุ่งเน้นรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินและลักษณะโครงการ โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่ที่อยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมืองหรือเมืองท่องเที่ยวสำคัญในประเทศไทย ในทำเลใกล้แหล่งคมนาคมขนส่งที่มีความสะดวกในการเดินทาง เช่น รถไฟฟ้าในเมือง สนามบิน ที่จะทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย เช่น กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่ นอกจากทำเลที่ตั้งแล้ว การออกแบบและสัดส่วนประโยชน์ใช้สอยก็เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญเช่นกัน โครงการจะได้รับการออกแบบพัฒนาเพื่อให้สามารถใช้ศักยภาพที่ดินและพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมกับประเภทโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์และผลตอบแทนสูงสุด อันจะส่งผลให้มีผลตอบแทนในอัตราสูงเมื่อขายโครงการ

1. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจโรงแรม

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมที่บริษัทฯ ดำเนินการและลงทุนทั้งหมดเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยม กล่าวคือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งหมดในปัจจุบันตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ โดยมุ่งเน้นทำเลใจกลางพื้นที่เศรษฐกิจย่านสุขุมวิทและใกล้สถานีรถไฟฟ้า อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งที่ลูกค้าเป้าหมายจะนึกถึงเป็นอันดับแรก หากเป็นโรงแรมจะตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศ เช่น กรุงเทพฯ พัทยา และ ภูเก็ต เป็นต้น ในด้านพื้นที่ใช้สอย บริษัทฯ เลือกบริษัทผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์และออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด

บริษัทฯ เลือกบริษัทผู้บริหารโรงแรมจากบริษัทเจ้าของแบรนด์ที่เป็นองค์กรชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติเช่น กลุ่ม Ascott กลุ่ม Accor และ กลุ่ม Marriott ซึ่งมีเครือข่ายทางการตลาดกว้างขวาง เพื่อมาบริหารกลุ่มโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นในบริการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายพัฒนาแบรนด์ของบริษัทฯ และดำเนินงานเองภายใต้เครื่องหมายการค้า “เจอร์นี่ย์ฮับ” (“Journeyhub”) และ “โจโน่” (“Jono”) โดยมีเป้าหมายในการนำเสนอโรงแรมที่มีคุณภาพและมาตรฐานสม่ำเสมอแก่นักท่องเที่ยวระดับกลางถึงบน

จุดเด่นของการดำเนินงานเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมของบริษัทฯ

- เน้นการออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างรายได้และกำไรจากการดำเนินงานให้ได้มากที่สุด โดยคำนึงถึงความทันสมัยและความสะดวกสบาย
- สามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างดี เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวเอเชียไม่นิยมรับประทานอาหารในโรงแรม ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงไม่ดำเนินงานเองในส่วนของหน่วยงานที่ก่อให้เกิดต้นทุนค่าใช้จ่าย (Cost Center) เช่น สปา ร้านบริการซักรีด บริษัทนำเที่ยว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการคัดสรรบริการที่เหมาะสมกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมในแต่ละระดับและทำเล
- มุ่งเน้นการพัฒนาโรงแรมระดับ Midscale ไปจนถึง Boutique Upscale ที่ยังคงสามารถให้อัตรากำไรในระดับสูง ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักจะเป็นนักท่องเที่ยวระดับกลางถึงบน

2. ธุรกิจศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอันดับแรกกับการคัดเลือกทำเลที่ยังไม่ทับซ้อนกับคู่แข่งและยังสามารถให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าหลักได้โดยการนำเสนอในรูปแบบ Lifestyle Mall รวมถึงการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกกลุ่มผู้เช่าที่เป็นที่นิยมเพื่อดึงดูดลูกค้า และพยายามที่จะบริหารกลุ่มผู้เช่าโดยไม่เน้นผู้เช่าที่ลูกค้านิยมซื้อสินค้าออนไลน์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการดูแล ติดตามนับจำนวนผู้เข้าใช้บริการ (Traffic) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าหลักอีกด้วย

จุดเด่นของการดำเนินงานศูนย์การค้าของบริษัทฯ

- ตั้งอยู่ใจกลางย่านที่มีศักยภาพ เป็นทั้งที่อยู่อาศัย และ/หรือ ย่านธุรกิจ เช่น สุขุมวิท และเจริญกรุง เป็นต้น
- มีที่จอดรถรองรับเพียงพอ โดยคำนึงถึงไลฟ์สไตล์เฉพาะของแต่ละทำเล
- ให้บริการร้านค้าไลฟ์สไตล์ที่มีคุณภาพ ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร ร้านกาแฟ คลินิกความงาม ศูนย์ออกกำลังกาย มุ่งเน้นการนำเสนอประสบการณ์การช้อปปิ้งที่เป็นเอกลักษณ์และสนุกสนาน ซึ่งไม่สามารถหาได้จากช่องทางออนไลน์ ด้วยการผสมผสานร้านค้า ร้านอาหาร ความบันเทิงและไลฟ์สไตล์

3. ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

บริษัทฯ พัฒนาโครงการสำนักงานให้เช่าร่วมกับศูนย์การค้าในรูปแบบ Lifestyle Mall โดยมุ่งเน้นทำเลศักยภาพใจกลางพื้นที่เศรษฐกิจและใกล้สถานีรถไฟฟ้า

4. ธุรกิจการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีกิจกรรมขั้นตอนต่าง ๆ จำเป็นต้องใช้ประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการและการบริหารจัดการที่ดี รวมทั้งความสามารถของทีมงานในการควบคุมกระบวนการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้แน่ใจว่าทุกขั้นตอนเป็นไปตามแผน ผลการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายเป็นไปตามงบประมาณ อันจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายโครงการได้ในอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ บริษัทฯ จึงเป็นผู้ดำเนินการทั้งกระบวนการในฐานะผู้บริหารสินทรัพย์ โดยจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารจัดการทั้งหมดข้างต้นจากผู้ร่วมลงทุนและจากโครงการ

5. ธุรกิจสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell: BOS)

เนื่องด้วยทุกโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ประกอบกับทีมงานด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์และประสิทธิภาพสูง จึงสามารถควบคุมต้นทุนและรักษาระดับรายได้ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ ทำให้โครงการของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถขายโครงการให้แก่นักลงทุนได้ในอัตราผลตอบแทนที่ดี ทั้งนี้ เป็นผลสืบเนื่องมาจากการวางแผนนโยบายและกลยุทธ์ทางการตลาดจากทีมผู้บริหารและทีมงานที่มีวิสัยทัศน์และประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ BOS มายาวนาน ผนวกกับโครงการที่บริษัทฯ สามารถขายได้ในอัตราผลตอบแทนที่ดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ทำให้มีผู้ร่วมลงทุนทั้งเก่าและใหม่ให้ความเชื่อมั่นและให้การตอบรับที่ดีแก่กลุ่มบริษัทฯ ตลอดมา ทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้อย่างต่อเนื่อง อาจกล่าวได้ว่าใน 3 – 4 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เริ่มเป็นที่รู้จักในธุรกิจ BOS ในประเทศไทย และได้รับความสนใจจากผู้ร่วมลงทุนและนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

6. ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

6.1 ลูกค้าของโครงการ

- **ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์** มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับกลางขึ้นไป ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งที่เป็นแบบ Walk-in และเป็นลักษณะกรุ๊ปทัวร์ชาวต่างชาติ หรือเจ้าหน้าที่บริษัทต่างชาติที่เข้ามาทำงานและพำนักอยู่ในประเทศไทย รวมถึงนักธุรกิจต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจในประเทศไทย เนื่องจากโครงการทั้งหมดมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท ได้แก่ สถานีนานา สถานีอโศก และสถานีพร้อมพงษ์ ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและแหล่งช้อปปิ้งของกรุงเทพฯ รวมถึงจังหวัดที่เป็นที่นิยมสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ เชียงใหม่ ภูเก็ต และ ชลบุรี (พัทยา)
- **ธุรกิจศูนย์การค้า**มีกลุ่มผู้เช่าหลัก คือ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านกาแฟ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม และธุรกิจการบริการ
- **ธุรกิจสำนักงานให้เช่า** มุ่งเน้นกลุ่มผู้เช่าบริษัทขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ซึ่งมีความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่น สอดคล้องกับขนาดการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ โครงการของบริษัทฯ มีจุดเด่นด้านที่ตั้งในทำเลศักยภาพ สามารถเข้าถึงได้สะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า BTS

6.2 ผู้ร่วมลงทุน ได้แก่ กลุ่มสถาบัน (Institutional Investors) นักลงทุนรายใหญ่ (High Net-Worth Investors) กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุนและต้องการร่วมลงทุน (Family Offices Investors) โดยร่วมลงทุนและรับความเสี่ยงร่วมกับ BC ในฐานะผู้ร่วมทุน (Equity Partner) ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มพัฒนา จนพร้อมให้บริการ และคาดหวังผลตอบแทนจากการขายโครงการในอนาคต แต่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารโครงการและการตัดสินใจในกลุ่มผู้บริหาร

6.3 ผู้ซื้อโครงการ เป็นนักลงทุนที่ไม่ต้องการรับความเสี่ยงจากการพัฒนาและบริหารโครงการในช่วงต้นของการดำเนินงาน โดยต้องการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องทันที ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมามีทั้งนักลงทุนชาวไทยและนักลงทุนต่างประเทศที่แสดงความสนใจในโครงการและซื้อโครงการจากบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

7. กลยุทธ์การตั้งราคา

7.1 ธุรกิจที่บริษัทดำเนินการเองหรือร่วมลงทุน

- **ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจโรงแรม** การกำหนดราคาห้องพักขึ้นอยู่กับปัจจัยที่สำคัญหลายประการ เช่น ฤดูกาล ราคาห้องพักของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง สภาพเศรษฐกิจ การแข่งขันของตลาด โปรแกรมส่งเสริมการขาย ประเภทของลูกค้า และ ต้นทุนการดำเนินงาน เป็นต้น หากเป็นโรงแรมที่ใช้แบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมรายอื่น ทางผู้บริหารโรงแรมจะเป็นผู้กำหนดค่าห้องพักรายวัน โดยทีมงานผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารจัดการสินทรัพย์จะควบคุมดูแลผู้บริหารโรงแรมให้บริหารจัดการผลประกอบการให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปี
- **ธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า** การกำหนดราคาเช่าและบริการพื้นที่ค้าปลีกหรือพื้นที่สำนักงาน จะพิจารณาความเหมาะสมจากราคาตลาดของอัตราค่าเช่าในบริเวณเดียวกัน สภาพเศรษฐกิจ การแข่งขันของตลาด ความต้องการของผู้เช่า ต้นทุนการดำเนินงาน และมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเมื่อมีการต่อสัญญาใหม่ โดยสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเดิมในระยะยาวและกำหนดราคาที่เหมาะสมร่วมกัน
- **ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์** การกำหนดราคาค่าธรรมเนียมขึ้นอยู่กับขั้นตอนของโครงการนั้น ๆ ว่าอยู่ในช่วงใด ขนาดโครงการ รายละเอียดงานที่ต้องดำเนินการ จำนวนชั่วโมงบุคลากรที่ต้องใช้จริง

7.2 ธุรกิจ BOS

ราคาจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ใช้วิธีการประเมินมูลค่าจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต (Discounted Cash Flow: DCF) รวมถึงวิธีข้อมูลเปรียบเทียบจากตลาด (Market Comparable) โดยจะต้องให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: IRR) ของแต่ละโครงการในระดับที่ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามแผนธุรกิจ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะและรูปแบบโครงการ สภาพเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ความเป็นที่ต้องการของโครงการและการเจรจากับผู้ซื้อโครงการ

8. การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

8.1 ธุรกิจที่บริษัทดำเนินการเองหรือร่วมลงทุน

- **ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจโรงแรม** มีทั้งการติดต่อเองโดยตรง อาทิ จากบริษัทผู้ว่าจ้างของนักธุรกิจที่มาเข้าพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ผู้เข้าพักจองผ่านระบบสำรองห้องพักผ่านอินเทอร์เน็ตของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์โดยตรง ผ่านช่องทางอินเทอร์เน็ตของเครือโรงแรม ผ่านตัวแทนจำหน่ายหรือเว็บไซต์ตัวแทนจำหน่าย เช่น อโกด้า (ตัวแทนท่องเที่ยว (Tour Agent) และ/หรือ บริษัทท่องเที่ยวที่มีเครือข่ายกับบริษัทท่องเที่ยวอื่น ๆ (Tour Wholesale) เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่านายหน้า (ให้แก่บริษัทตัวแทนจำหน่ายเหล่านั้น
- **ธุรกิจศูนย์การค้า**
  - การติดต่อโดยตรงถึงกลุ่มเป้าหมาย (Direct Marketing) โดยบริษัทฯ จะประเมินสัดส่วนประเภทธุรกิจการให้บริการของผู้เช่าที่จะอยู่ในศูนย์การค้า และจะมอบหมายเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาดให้ติดต่อไปยังผู้เช่าโดยตรงเพื่อนำเสนอพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า
  - ผู้ประกอบการติดต่อบริษัทฯ โดยตรง เนื่องจากในอุตสาหกรรมศูนย์การค้า โดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะทราบว่ามีศูนย์การค้าแห่งใดที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ หากเป็นทำเลที่มีศักยภาพเหมาะสำหรับการขยายสาขา ผู้ประกอบการรายนั้น ๆ ก็จะติดต่อขอเช่าพื้นที่กับบริษัทฯ โดยตรง และบริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมในภาพรวมต่อไป
  - ติดต่อผ่านบริษัทตัวแทนขาย โดยบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัทตัวแทนขายชั้นนำทั่วประเทศ
- **ธุรกิจสำนักงานให้เช่า** บริษัทฯ ใช้บริการนายหน้าในการนำเสนอพื้นที่ว่างให้เช่า ติดต่อโดยตรงถึงกลุ่มเป้าหมาย (Direct Marketing) ทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มาจัดตั้งหรือขยายสาขาในประเทศไทย หรือผู้ประกอบการมาติดต่อบริษัทฯ โดยตรง
- **ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์** บริษัทฯ จะให้บริการแก่ผู้ร่วมลงทุนในโครงการของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มที่ดำเนินโครงการดังกล่าวอยู่เท่านั้น

8.2 ธุรกิจBOS: เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ BOS มาเป็นระยะเวลาหลายปีและมีโครงการในอดีตที่จำหน่ายออกไปหลายโครงการ ทำให้บริษัทฯ มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักในแวดวงนักธุรกิจด้านโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ต้องการขายสินทรัพย์โครงการในราคาที่เหมาะสม และบริษัทนายหน้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ (ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้รับการติดต่อโดยตรงจากผู้ร่วมลงทุน นักลงทุนที่เป็นกลุ่มสถาบัน (Institutional Investors) นักลงทุนรายใหญ่ (High Net-Worth Investors) กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุน (Family Offices Investors) ทั้งรายเดิมและรายใหม่ หรือผ่านการแนะนำจาก Broker และในการขายโครงการ บริษัทฯ อาจเจรจาเองโดยตรง หรือแต่งตั้ง Broker เพื่อทำหน้าที่ในการติดต่อกับผู้ซื้อเป็นหลัก

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

1. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ในไตรมาส 3 ปี 2568 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานครยังคงแสดงทิศทางการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่อุปทานใหม่ยังอยู่ในระดับจำกัด ส่งผลให้ภาวะตลาดโดยรวมมีเสถียรภาพ

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงอุปสงค์จากกลุ่มผู้เช่าระยะกลางถึงระยะยาวที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะกลุ่มชาวต่างชาติและภาคธุรกิจ

อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 17,729 ยูนิต ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า โครงการส่วนใหญ่อยู่ในย่านสุขุมวิท คิดเป็นประมาณร้อยละ 65 ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร สำหรับอุปทานในอนาคต พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการวางแผนรวม 4 โครงการ หรือประมาณ 921 ยูนิต ซึ่งสะท้อนว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานในระยะสั้นยังอยู่ในระดับจำกัด

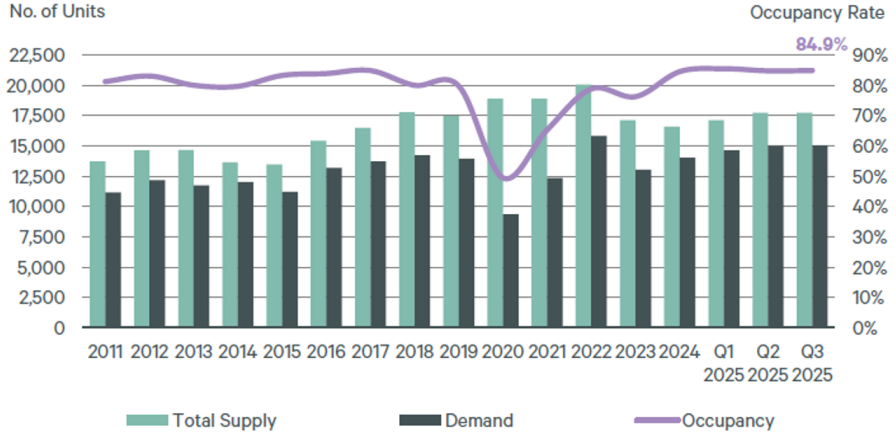
ในเชิงโครงสร้างตลาด เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้แบรนด์ระดับนานาชาติคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.6 ของอุปทานรวม ขณะที่แบรนด์ไทยคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.7 ของอุปทานรวม

ด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าเสนอของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับเกรดเอปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,274 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ ย่านสุขุมวิทยังคงเป็นทำเลที่มีค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยประมาณ 1,284 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือย่านลุมพินี/สยาม (1,214 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) และสีลม/สาทร (1,120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

จากข้อมูลธุรกรรมการเช่า ห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอนเป็นรูปแบบที่ได้รับความนิยมสูงสุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของธุรกรรมทั้งหมด สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้เช่าที่เน้นความสะดวกและความยืดหยุ่นในการอยู่อาศัย

โดยสรุป ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครในไตรมาส 3 ปี 2568 มีแนวโน้มเชิงบวกจากอุปสงค์ที่ฟื้นตัวควบคู่กับอุปทานใหม่ที่จำกัด ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังมีความสามารถในการบริหารอัตราค่าเช่าในทำเลศักยภาพได้อย่างเหมาะสม

FIGURE 3: Supply, Demand, and Occupancy Rate, 2011- Q2 2025



Source: CBRE Research

แหล่งที่มาของข้อมูล: CBRE (THAILAND), REIC

2. ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยเริ่มแสดงสัญญาณฟื้นตัวในเชิงไตรมาสต่อไตรมาส โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 7.43 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ยังลดลงร้อยละ 13.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ประเทศมาเลเซียยังคงเป็นตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทย โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมประมาณ 1.2 ล้านคน รองลงมาคือจีนและอินเดีย

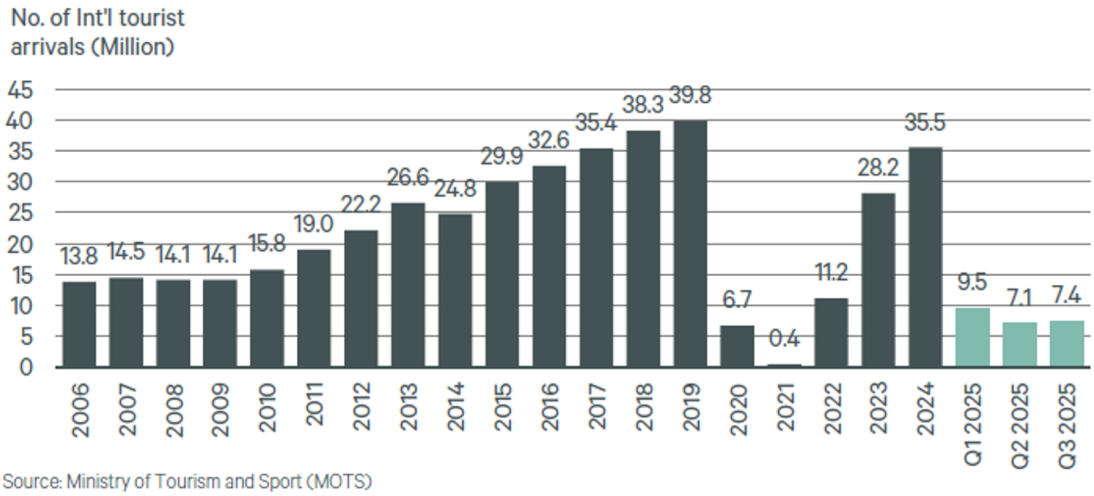
นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 จากไตรมาสก่อนหน้า แม้ยังลดลงร้อยละ 36.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงเหนือและตะวันออกกลางมีการเติบโตเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในทางกลับกัน ตลาดเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ปรับตัวลดลง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเวียดนามและอินโดนีเซีย

แม้ว่าความสามารถในการรองรับเที่ยวบินของประเทศไทยจะทยอยปรับตัวดีขึ้น แต่จำนวนการเคลื่อนไหวของอากาศยานยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2562 ประมาณร้อยละ 17 ซึ่งยังเป็นปัจจัยจำกัดต่อการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

สำหรับภาคธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568 กรุงเทพมหานครมีอุปทานห้องพักรวมประมาณ 83,184 ห้อง จากการเปิดให้บริการของโรงแรมใหม่จำนวน 3 แห่ง รวม 552 ห้อง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของโรงแรมปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนในทุกตัวชี้วัดหลัก สาเหตุหลักมาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ ได้แก่ โครงการ “เที่ยวไทยคนละครึ่ง” (Thailand Half-Price Travel) มีส่วนช่วยพยุงผลการดำเนินงานของโรงแรมในไตรมาส 3 และสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจในบางช่วงเวลา

FIGURE 8: Number of International Tourist Arrivals, 2006-Q3 2025



Source: Ministry of Tourism and Sport (MOTS)

สำหรับแนวโน้มในระยะถัดไป การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ปรับลดเป้าหมายนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปี 2568 จาก 35 ล้านคน เหลือ 33.4 ล้านคน อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนในไตรมาส 4 ปี 2568 จากการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ควบคู่กับมาตรการภาครัฐ อาทิ โครงการ “เที่ยวดีมีคืน” (Travel and Pay Back) ที่ดำเนินควบคู่กับโครงการ “คนละครึ่งพลัส” ในช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม

ทั้งนี้ จากความล่าช้าในการเปิดโครงการโรงแรมใหม่ จึงคาดว่าอุปทานห้องพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด โดยจะเพิ่มขึ้นประมาณ 751 ห้อง ภายในสิ้นปี 2568 ส่งผลให้อุปทานรวมเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.9 เป็นประมาณ 83,935 ห้อง

แหล่งที่มาของข้อมูล: CBRE (THAILAND), Krungthai Compass, Ministry of Tourism and Sports

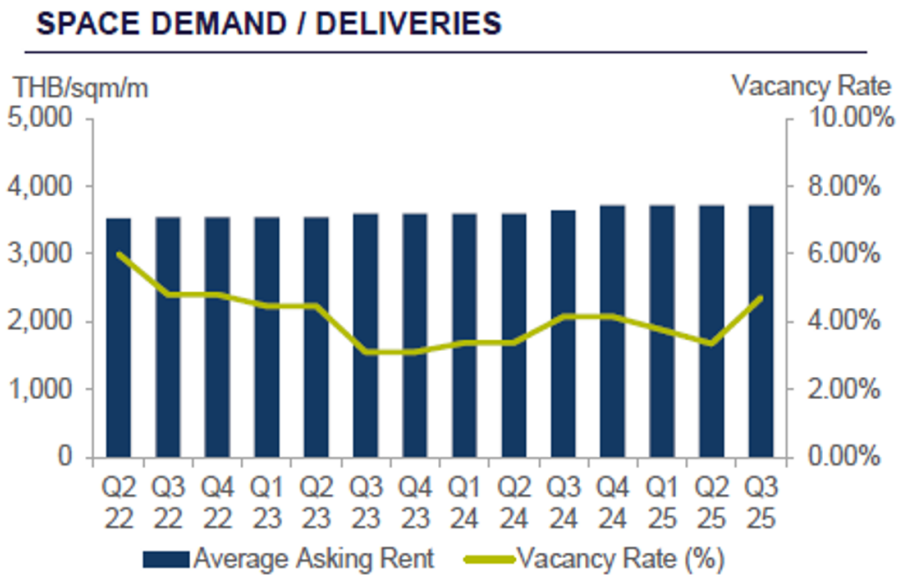
3. ธุรกิจศูนย์การค้า

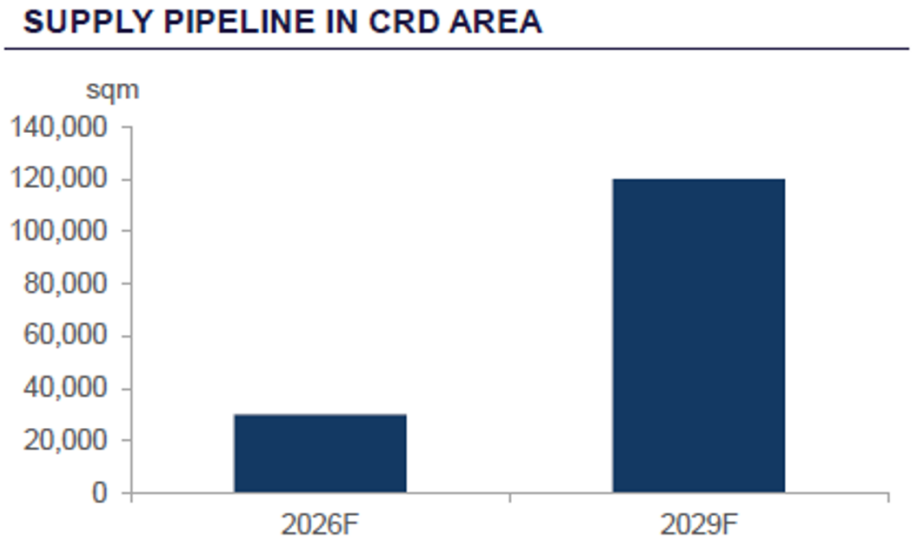
สำหรับตลาดค้าปลีกในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Retail District: CRD) อุปทานพื้นที่ค้าปลีกระดับเกรดเอ ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 ยังคงอยู่ที่ประมาณ 986,218 ตารางเมตร โดยไม่มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังมีแผนพัฒนาโครงการใหม่ในระยะยาว โดยมีพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 621,886 ตารางเมตร จาก 15 โครงการ อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดทยอยเปิดให้บริการระหว่างปี 2568–2573 ซึ่งในจำนวนนี้ ประมาณ 150,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 24.3 จะตั้งอยู่ในพื้นที่ CRD ชั้นนำ

ด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยรายเดือนของพื้นที่ค้าปลีกชั้นนำในย่าน CRD อยู่ที่ประมาณ 3,717 บาทต่อตารางเมตร ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.06 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราพื้นที่ว่างในตลาดค้าปลีก CRD ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.71 จากร้อยละ 3.38 ในไตรมาส 2 ปี 2568

โดยภาพรวม ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครปี 2568 ยังคงมีเสถียรภาพเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเฉพาะในด้านอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่า อย่างไรก็ดี ความผันผวนในตลาดเกิดจากโครงการขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วงปี 2567–2568 ส่งผลให้ผู้ประกอบการบางส่วน โดยเฉพาะในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ เร่งหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับอุปทานที่เพิ่มขึ้น

ผู้ประกอบการแบรนด์ระดับบนยังคงมีการปรับปรุงและขยายพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ค้าปลีกบางรายเริ่มขยายสาขาไปยังทำเลทางเลือก เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ในสถานีบริการน้ำมัน ทำเลใกล้ที่อยู่อาศัย รวมถึงการเปิดร้านแบบอาคารเดี่ยว (Stand-Alone) ในย่านชุมชนรอบกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะกลุ่มร้านแฟชั่นและร้านอาหารประเภท Quick Service Restaurants ซึ่งสะท้อนถึงการปรับกลยุทธ์เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น





แหล่งที่มาของข้อมูล: Cushman & Wakefield

4. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

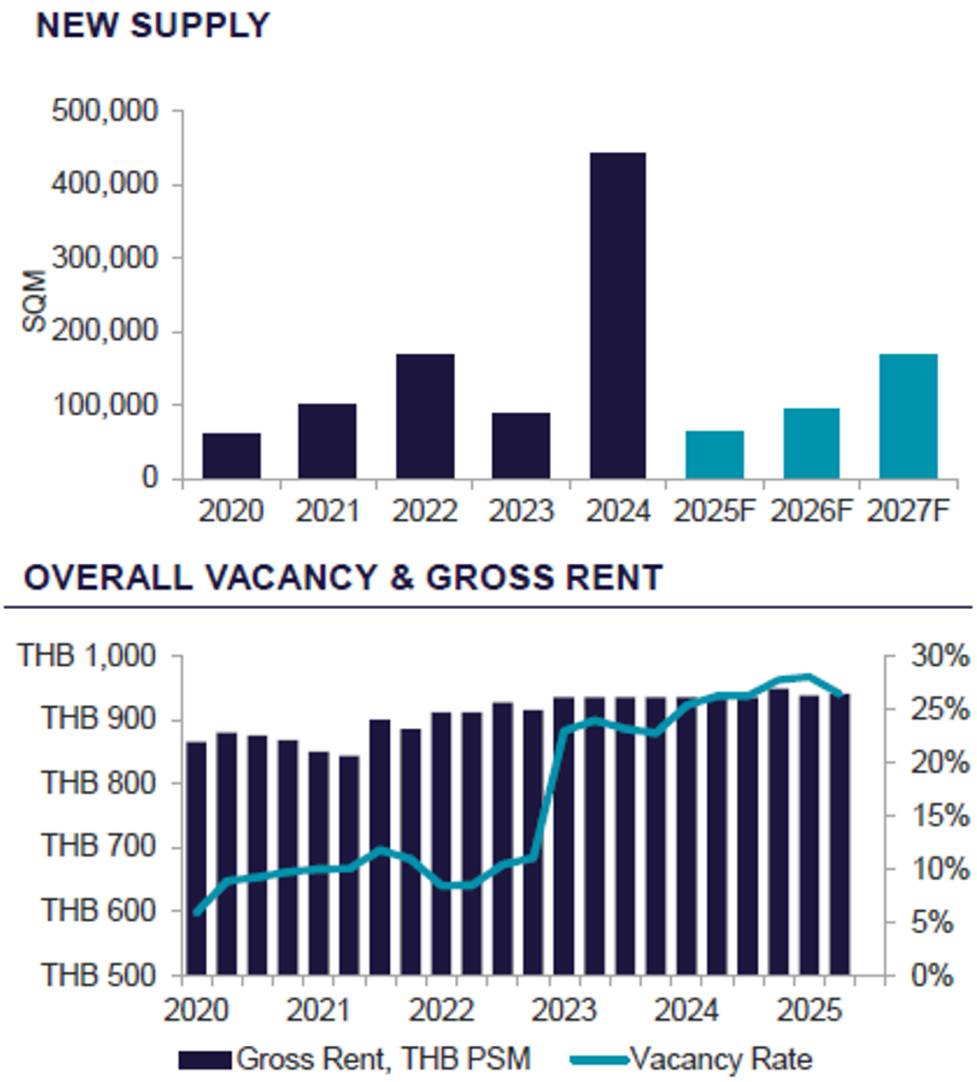
ในไตรมาส 3 ปี 2568 อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าเกรดเอในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครยังคงทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 2.47 ล้านตารางเมตร โดยไม่มีโครงการสำนักงานเกรดเอแห่งใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสดังกล่าว อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 26.0 จากร้อยละ 26.5 ในไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนถึงอุปสงค์การเช่าที่ทยอยฟื้นตัว

ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีผู้เช่ารายใหม่จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2567 เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนอัตราการเช่าในช่วงสามไตรมาสแรกของปี 2568 สำหรับอุปทานในอนาคต ข้อมูลจาก Cushman & Wakefield ระบุว่า จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่รวมประมาณ 654,856 ตารางเมตร ทยอยเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2568–2570 โดยในจำนวนนี้ประมาณ 325,430 ตารางเมตร หรือร้อยละ 49.7 จะอยู่ในพื้นที่ CBD

ด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าจาก 942 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ประมาณ 937 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สะท้อนถึงการแข่งขันระหว่างผู้ให้เช่าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในตลาดที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายได้เปรียบ

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในพื้นที่ CBD มีแนวโน้มอ่อนตัวลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ให้เช่าทั้งในอาคารเก่าและอาคารใหม่ที่เพิ่งเปิดให้บริการมีการปรับลดค่าเช่าและเสนอเงื่อนไขจูงใจ เพื่อรักษาผู้เช่าระยะยาวและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ขณะเดียวกัน ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นของสัญญาเช่าเพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ บริษัทที่มีความต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่มีแนวโน้มได้รับสิทธิประโยชน์และแรงจูงใจในการเช่าพื้นที่มากขึ้น ขณะที่ Cushman & Wakefield ประเมินว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง และผู้เช่าบางส่วนมีแนวโน้มย้ายจากอาคารสำนักงานเดิมไปสู่อาคารใหม่ที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่สูงขึ้นในระยะถัดไป



แหล่งที่มาของข้อมูล: ผลงานวิจัยจาก Cushman & Wakefield

5. ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยกำลังเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยมีมูลค่าตลาดรวมหลายแสนล้านบาท และคาดการณ์การขยายตัวเฉลี่ยในอัตรา 2 หลักต่อปี ซึ่งสวนทางกับตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ชะลอตัว ความต้องการในตลาดขับเคลื่อนโดยปริมาณของโครงการที่ต้องได้รับการปรับปรุงทุก 5 – 10 ปี เช่น อาคารสำนักงานและโรงแรม รวมถึงกระแสการปรับปรุงอพาร์ทเมนท์ให้เป็นโรงแรม โดยมีผู้เล่นในตลาดจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับตลาดที่มีขนาดใหญ่และการเติบโตสูง ความต้องการที่เพิ่มขึ้นมาจากทั้งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ และโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งต้องการผู้ให้บริการที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดการและพัฒนาสินทรัพย์ให้มีมูลค่าเพิ่ม

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตเศรษฐกิจสำคัญ เช่น ย่านธุรกิจ (CBD) และพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ยังเป็นโอกาสสำหรับผู้ให้บริการบริหารโครงการที่จะเข้ามามีบทบาทในการจัดการทั้งการก่อสร้างใหม่และการปรับปรุงโครงการ

หนึ่งในความท้าทายสำคัญของธุรกิจนี้คือการปรับตัวให้สอดคล้องกับแนวโน้มค่าแรงขั้นต่ำที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงสร้างต้นทุน นอกจากนี้ การแข่งขันในตลาดยังผลักดันให้ผู้ให้บริการต้องมุ่งเน้นการนำเทคโนโลยี เช่น ปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence หรือ AI) และ ระบบรักษาความปลอดภัยอัจฉริยะ (Smart Security) มาเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการและสร้างความแตกต่างในตลาด

ในระยะยาว ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องจากการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในกลุ่มการพัฒนาโครงการใหม่และการปรับปรุงโครงการเดิมให้มีมูลค่าเพิ่ม ผู้ให้บริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า

ด้วยบริการที่ครบวงจรและเทคโนโลยีที่ทันสมัย จะมีศักยภาพในการสร้างความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน

แหล่งที่มาของข้อมูล: ฐานเศรษฐกิจ, Propholic

6. ธุรกิจ BOS

ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีบริษัทใดที่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบ BOS (Build-Operate-Sell) อย่างชัดเจนและครอบคลุมเช่นที่บริษัทฯ วางเป้าหมายไว้ โดยบริษัทส่วนใหญ่ที่ขายโครงการอสังหาริมทรัพย์มักดำเนินการเพื่อระดมทุนผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้กันแพร่หลายในกลุ่มบริษัทในเครือโรงแรมและศูนย์การค้า ขณะเดียวกันการระดมทุนผ่านโทเคนดิจิทัล (Tokenization) ได้กลายเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กลุ่มบริษัทระดมทุนโดยมีฐานกลุ่มนักลงทุนบางส่วนที่ต่างจาก REIT บริษัทฯ ยังไม่พบคู่แข่งทางตรงที่ดำเนินธุรกิจ BOS ในลักษณะเดียวกันในประเทศไทย สำหรับคู่แข่งที่มีความใกล้เคียง คือ Private Equity Fund ของผู้จัดการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งหนึ่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะโครงการที่สร้างเสร็จแล้วเพื่อนำมาปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าก่อนการขายต่อ อย่างไรก็ตาม แนวทางของบริษัทฯ มีความแตกต่างอย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ เลือกที่จะลงทุนและพัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนการก่อสร้าง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1. การจัดหาที่ดิน: บริษัทฯ มีช่องทางในการจัดหาที่ดินหลายช่องทางเพื่อช่วยจัดหาที่ดินที่น่าสนใจ หรือช่วยประสานงานติดต่อกับเจ้าของที่ดิน โดยมีทั้งการซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือทำสัญญาเช่าระยะยาวในที่ดิน ดังนี้

- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จัดหาที่ดินเอง จากการสำรวจและติดต่อไปยังเจ้าของที่ดินโดยตรง
- บริษัทนายหน้าค้าที่ดินชั้นนำ เช่น Jones Lang LaSalle (JLL), CBRE, Colliers International, Knight Frank
- บุคคลที่เป็นนายหน้าค้าที่ดิน

กลุ่มบริษัทฯ มีการศึกษาและเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับราคาที่ดินอย่างสม่ำเสมอ ทำให้สามารถประเมินและวางแผนการซื้อที่ดินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสอดคล้องกับแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้พึ่งพิงการจัดหาที่ดินจากกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นหลักเพียงกลุ่มเดียว

2. การจัดหาเงินลงทุนและผู้ร่วมทุน: กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาแหล่งเงินลงทุนเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการที่กำลังจะพัฒนาจะมีเงินลงทุนเพียงพอตามแผนธุรกิจโดยแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ มาจาก 2 แหล่ง ได้แก่

- เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์
- เงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ และเงินทุนจากผู้ร่วมทุน

3. การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและการจัดหาวัสดุก่อสร้าง: ในการคัดเลือกผู้รับเหมาหลัก บริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้น โดยพิจารณาจากประสบการณ์และผลงานรับเหมาก่อสร้าง ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือในวงการธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง มาตรฐานการก่อสร้าง เทคนิคและขั้นตอนการก่อสร้าง ตลอดจนศักยภาพทางการเงินของผู้รับเหมา เมื่อบริษัทฯ ได้ร่างแบบก่อสร้างและกำหนดคุณสมบัติด้านเทคนิคเบื้องต้นแล้ว จะดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษา Quantity Surveyor เพื่อกำหนดคุณสมบัติของงานก่อสร้างในรายละเอียด ทั้งด้านเทคนิคและด้านราคา และเปิดการประมูล โดยให้บริษัทผู้รับเหมายื่นข้อเสนอด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านราคา รวมถึงตารางเวลาที่คาดว่าจะใช้มายังกลุ่มบริษัทฯ เพื่อคัดเลือก จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะทำการเปรียบเทียบข้อเสนอด้านเทคนิคและราคาของผู้รับเหมาแต่ละราย และคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาที่อยู่ในงบประมาณการลงทุน รวมถึงใช้ระยะเวลาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับงานตกแต่งภายใน กลุ่มบริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดหาผู้ตกแต่งภายในในลักษณะเดียวกัน ส่วนวัสดุก่อสร้าง งานระบบ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น เครื่องปรับอากาศ นั้น บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาเองหรือมอบหมายให้ผู้รับเหมาหลักเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหา ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองที่ดีที่สุด ในปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ต่าง ๆ จัดหาจากภายในประเทศ

4. การจัดหาผู้บริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์: กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการสินทรัพย์ของทุกโครงการ ซึ่งรวมถึงงานสนับสนุน (Back Office) เช่น ด้านบัญชี การเงิน ภาษีอากร การขออนุญาต การพัฒนาโครงการ การบริหารจัดการผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ

สำหรับส่วนงานโรงแรม และงานบริการหลักของโครงการ (Front Office) บริษัทฯ จะพิจารณาการบริหารจัดการเอง หรือว่าจ้างบริษัทเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียง (Hotel Chain) เพื่อบริหารโครงการให้ผลประกอบการเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ในส่วนการเลือกบริษัทบริหารจัดการโรงแรม บริษัทฯ จะเลือกบริษัทที่มีประวัติการดำเนินงานที่ดี แบรนด์เป็นที่รู้จักในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ ในส่วนของโรงแรมที่บริหารจัดการเอง บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ เจอร์นี่ย์ฮับ (Journeyhub) และ โจโน่ (Jono) หรือแบรนด์ที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิแฟรนไชส์ สำหรับการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ ดำเนินการบริหารงานเอง โดยมีทีมงานที่มีประสบการณ์

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ลักษณะของทรัพย์สินถาวรที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันธ์	รายละเอียดเพิ่มเติม
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,543,245,953.00	เป็นเจ้าของ	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมูลค่าตามบัญชี 1,503 ล้านบาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	902,198,468.00	เป็นเจ้าของ	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมูลค่าตามบัญชี 878 ล้านบาท
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	464,410,619.00	เป็นเจ้าของ	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมูลค่าตามบัญชี 464 ล้านบาท
อุปกรณ์	8,368,635.00	เป็นเจ้าของ	ไม่ติดภาระค้ำประกัน	-
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	59,113,140.00	เป็นเจ้าของ	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมูลค่าตามบัญชี 0.2 ล้านบาท

(1) ที่ดิน

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BSA	ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพฯ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โรงแรมโอ๊ควู้ดเรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	459.1	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BPTS3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โรงแรม เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นีย์ฮับ	97.1	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BPK2	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	วิลล่า 1	20.8	-
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BPK3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	วิลล่า 2	19.6	-
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BMT2	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โรงแรมเจอร์นีย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	42	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BCMN1	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	143.9	ติดจำนองกับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BCMN3	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โครงการ นิมมาน 3	166.7	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BBS16-2	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	โรงแรมโจโน่ แบงค็อก อโศก	95.1	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BKML1	แขวงกมลา เขต กระทู้ ภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	กมลา 1	67.2	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BKML2	แขวงกมลา เขต กระทู้ ภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	กมลา 2	83.2	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BBS5	แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพฯ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สุขุมวิท 5	348.5	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
รวมมูลค่าที่ดิน					**1,543.2**	

(2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงแรมโอ๊ควู้ดเรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	BSA	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	168.2
โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26	BBS26-1	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	4.3
โรงแรม เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ	BPTS3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	279.5
วิลล่า 1	BPK2	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	12.3
วิลล่า 2	BPK3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	11.7
โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	BMT2	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เจ้าของกรรมสิทธิ์	78.9
โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	BCMN1	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	272.3
โรงแรมโจโน่ แบงค็อก อโศก	BBS16-2	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	74.9
รวมมูลค่าอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				**902.10**

(3) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	BCMN1	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	0.1
โครงการนิมมาน ทรี	BCMN3	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	8.4
โรงแรม เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ	BPTS3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	6.1
โครงการกมลา 1	BKML1	แขวงกมลา เขตกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	257.2
โครงการกมลา 2	BKML2	แขวงกมลา เขตกระทู้ จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	25.0
โครงการสุขุมวิท 5	BBS5	แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	149.8
บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	BC	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	0.4
โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	BSA	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	17.0
โครงการร้านอาหาร	BGAS	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	เจ้าของกรรมสิทธิ์	0.4
รวมมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง				**464.4**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ลักษณะของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์นั้น ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ชื่อสินทรัพย์	ประเภท	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	รายละเอียดเพิ่มเติม
ลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์	ซอฟต์แวร์	10,356,863.00	-

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัทฯ มีนโยบายในการลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียง หรือก่อให้เกิดประโยชน์และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและการเติบโตอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัท

การลงทุนดังกล่าวจะคำนึงถึงความเหมาะสมด้านกลยุทธ์ ผลตอบแทนจากการลงทุน ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสภาพการแข่งขันทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ จะกำหนดกลไกและมาตรการในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัทฯ รวมถึงเป็นไป

ตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาโครงการภายใต้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมเพื่อประสิทธิภาพในการจัดหาผู้ร่วมลงทุนสำหรับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และเพื่อประสิทธิภาพในการจำหน่ายโครงการให้แก่ผู้ซื้อโครงการภายหลังการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือจดทะเบียนการเช่าระยะยาวในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่บริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาทำเลที่มีศักยภาพ พัฒนาแนวคิดและรูปแบบโครงการที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับทำเลนั้น ๆ (Highest and Best Use of Land) จัดทำผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Financial Feasibility Study) จัดหาผู้ร่วมทุนเพื่อให้การสนับสนุนแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการ ควบคุมดูแลต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ บริหารจัดการโครงการภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดหาผู้ซื้อโครงการที่จะเข้าซื้อโครงการจากกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการเรียกเก็บค่าดำเนินการต่าง ๆ จากผู้ร่วมลงทุนและบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่ดำเนินโครงการในอัตราที่กำหนดไว้ ดังที่ได้กล่าวไปข้างต้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินการจัดตั้งกลุ่มบริษัทย่อย/บริษัทร่วมเพื่อร่วมลงทุนกับผู้ร่วมลงทุนที่สนใจในโครงการแต่ละโครงการ โครงสร้างการถือหุ้นหลายระดับจะช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถจัดหาผู้ร่วมลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เข้ามาร่วมลงทุนได้ รวมถึงทำให้บริษัทฯ มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตลอดสายการลงทุน ตลอดจนมีสิทธิตัดสินใจขายโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้ร่วมลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่สนใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ต้องการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโครงการ ดังนั้น การจัดโครงสร้างแบบการถือหุ้นในหลายระดับที่กำหนดให้กลุ่มบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในแต่ละระดับอย่างน้อยร้อยละ 51 หรือร้อยละ 25 – 26 (ในกรณีที่มีนักลงทุนหลายราย) จึงเป็นการตอบสนองความต้องการส่วนนี้ของผู้ร่วมลงทุน ซึ่งโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้มีการทำสัญญาตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน การจัดโครงสร้างแบบการถือหุ้นในหลายระดับช่วยให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมและบริหารจัดการโครงการนั้นอย่างเต็มที่ แม้ว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในโครงการนั้น ๆ ต่ำกว่าร้อยละ 51 นอกจากนี้ โครงสร้างดังกล่าวยังช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ บริหารการขายโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากกรณีที่มีผู้ร่วมลงทุนหลายรายลงทุนในโครงการเดียวกัน หากผู้ร่วมลงทุนรายหนึ่งตัดสินใจไม่ขายทรัพย์สินอาจเพิ่มความยุ่งยากในกระบวนการขายหรืออาจทำให้ไม่สามารถขายโครงการได้ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดตั้งบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจำนวนมาก เพื่อประโยชน์ดังนี้

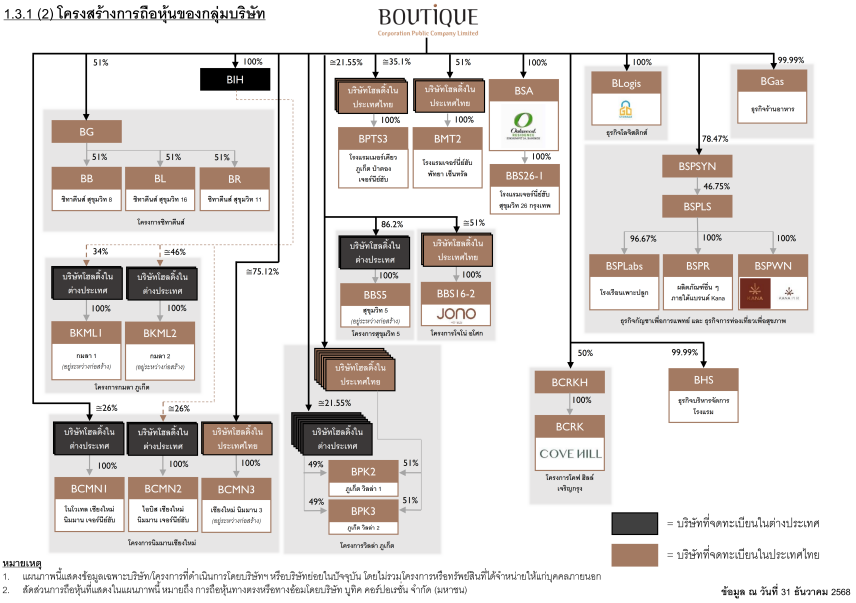
- เพื่อประสิทธิภาพในการจัดหาผู้ร่วมทุนสำหรับการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการ โดยผู้ร่วมทุนแต่ละกลุ่มมีความประสงค์จะเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมที่ได้จัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อลดภาระในการตรวจสอบข้อมูล (Due Diligence)และ/หรือลดความเสี่ยงจากภาระผูกพันต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว และ
- เพื่อประสิทธิภาพในการจำหน่ายโครงการให้แก่ผู้ซื้อโครงการภายหลังการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยผู้ซื้อโครงการสามารถเข้าซื้อหุ้นหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรง

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 (2) โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท บูทิค แกสโตรโนมี จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%
บริษัท บูทิค โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท บูทิค ฮอสพิแทลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%
บริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	78.47%	78.47%
บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	75.12%	75.12%
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	66.00%	66.00%

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ ทรี จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	65.00%	65.00%
บีที ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ 3 แอลทีดี.	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	65.00%	65.00%
บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	54.00%	54.00%
บริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%
บริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%
เชียงใหม่ โฮลดิ้งส์ มอริเชียส 1 ลิมิเต็ด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	26.00%	26.00%

กิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ลงทุนในกิจการร่วมค้า	การร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้า (%)
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	50.00%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	หุ้นสามัญ	1,380,000	1,380,000
บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี ซี/โอ เอซิส ฟีดูเชียรี แอลทีดี, ชั้นที่ 2, เดอะ เอซิส, 26 ไซเบอร์ซิตี้, เอเบอเนอ 77201, มอริเชียส จังหวัดต่างประเทศ โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	177,221	177,221
บริษัท บูทิค แกสโตรโนมี จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	กิจการร้านอาหาร	หุ้นสามัญ	20,000	20,000
บริษัท บูทิค โลจิสติกส์ จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	โลจิสติกส์	หุ้นสามัญ	2,500,000	2,500,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท บูทิค ฮอสพิแทลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริหารจัดการโรงแรม	หุ้นสามัญ	10,000	10,000
บริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	5,700,000	5,700,000
บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	19,779,000	19,779,000
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	8,860,000	8,860,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ ทรี จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขต คลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	100	100
บีที ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ 3 แอลทีดี. เอซิส ฟีดูเชียรี (เซเชลล์) แอลทีดี, เอฟ 20, ชั้นที่ 1, เกาะอีเดน, สาธารณรัฐเซเชลล์ จังหวัดต่างประเทศ โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	100	100
บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขต คลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	1,746,089	1,746,089
บริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขต คลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	2,755,767	2,755,767

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	6,824,800 27,526,533	6,824,800 27,526,533
บริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	1,131,769	1,131,769
เชียงใหม่ โฮลดิ้งส์ มอริเชียส 1 ลิมิเต็ด ซี/โอ เอซิส ฟีดูเชียรี แอลทีดี, ชั้นที่ 2, เดอะ เอซิส, 26 ไซเบอร์ซิตี้, เอเบอเนอ 77201, มอริเชียส จังหวัดต่างประเทศ โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	267,000,000	267,000,000
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพ 10110 โทรศัพท์ : 02-620-8777 โทรสาร : 02-620-8778	บริษัทโฮลดิ้งส์	หุ้นสามัญ	16,340,800	16,340,800

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี

หรือบริษัทร่วมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ไม่มีความสัมพันธ์ พึ่งพิง หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ (1)

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นมากกว่า 0.5% ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ล่าสุด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2569

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. กลุ่มนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และครอบครัว	398,867,882	69.18
1.1. บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด	129,200,000	22.41
1.2. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	133,667,782	23.18
1.3. Element Capital Mauritius Ltd.	81,600,000	14.15
1.4. Zenith Holding Mauritius Ltd.	34,000,000	5.90
1.5. Elevhold Pte. Ltd.	20,400,000	3.54
1.6. นางสาวสุรัยญา นฤหล้า	100	0.00
2. นางสาวภัทธิดา จุลศักดิ์ศรีสกุล	15,373,249	2.67
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	13,277,014	2.30
4. นางสาวนิธิมา เหรียญทวีวัฒนา	8,452,129	1.47
5. นายสันต์ปาล ศิลป์เชาวลา	7,400,000	1.28
6. นายเอี่ยม งามดำรงค์	4,425,490	0.77
7. นางสาวสิริพร โสภณพนิช	3,376,200	0.59
8. นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา	3,000,000	0.52
9. นายจักรกฤช ศิริกันตราภรณ์	3,000,000	0.52
10. นางสาวอัญญพร ภูริเกียรติ	2,983,800	0.52

หมายเหตุ : (1) การจัดกลุ่มผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 เป็นการจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการแสดงข้อมูลเท่านั้น มิใช่การจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาลักษณะความสัมพันธ์ หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น (Acting in Concert) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว [1]

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) :	992.55
เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) :	576.56
หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) :	576,556,958
มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) :	1.00

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ :	ไม่มี

หมายเหตุ : [1] ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ :	ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) :	มี
จำนวนหุ้น (หุ้น) :	13,277,014
คิดเป็นร้อยละ (%) :	2.30

ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

การถือหุ้นของ NVDR (Non-Voting Depository Receipt) เป็นกลไกที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนได้ โดยไม่กระทบต่อข้อจำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามกฎหมาย

ทั้งนี้ หุ้นที่ถือผ่าน NVDR ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอำนาจการควบคุมหรือการตัดสินใจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย และยึดมั่นในการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญกับความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : มี

หลักทรัพย์แปลงสภาพ

รายการที่ 1	
ชื่อใบสำคัญแสดงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น/ หุ้นกู้แปลงสภาพ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W2”)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	31 พ.ค. 2567
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	30 พ.ค. 2568
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 1
ราคาการใช้สิทธิ (บาท : หุ้น)	2
วันกำหนดการใช้สิทธิ	30 สิงหาคม 2567, 29 พฤศจิกายน 2567, 28 กุมภาพันธ์ 2568 และ 30 พฤษภาคม 2568
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาการแจ้งความจำนง ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิออก (หน่วย)	57,045,142
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (หุ้น)	57,045,142
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ (หน่วย)	57,045,067
จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือ (หุ้น)	57,045,067
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 2	
ชื่อใบสำคัญแสดงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น/ หุ้นกู้แปลงสภาพ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3”)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	30 พ.ค. 2568
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	27 ก.พ. 2569
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 1
ราคาการใช้สิทธิ (บาท : หุ้น)	1.5
วันกำหนดการใช้สิทธิ	29 สิงหาคม 2568, 28 พฤศจิกายน 2568 และ 27 กุมภาพันธ์ 2569

รายการที่ 2	
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาการแจ้งความจำนง ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิออก (หน่วย)	57,216,669
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (หุ้น)	57,216,669
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ (หน่วย)	57,216,669
จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือ (หุ้น)	57,216,669
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 3	
ชื่อใบสำคัญแสดงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น/ หุ้นกู้แปลงสภาพ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4”)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	30 พ.ค. 2568
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	29 ก.พ. 2571
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 1
ราคาการใช้สิทธิ (บาท : หุ้น)	2.5
วันกำหนดการใช้สิทธิ	29 สิงหาคม 2568, 28 พฤศจิกายน 2568, 27 กุมภาพันธ์ 2569, 29 พฤษภาคม 2569, 31 สิงหาคม 2569, 30 พฤศจิกายน 2569, 26 กุมภาพันธ์ 2570, 31 พฤษภาคม 2570, 31 สิงหาคม 2570, 30 พฤศจิกายน 2570 และ 29 กุมภาพันธ์ 2571
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาการแจ้งความจำนง ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิออก (หน่วย)	114,433,391
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (หุ้น)	114,433,391
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ (หน่วย)	114,433,391
จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือ (หุ้น)	114,433,391
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : ไม่มี

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการภายหลังจากการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	-0.0997	0.0128	0.3002	0.0806	-0.2042
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0520	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	N/A : N/A	N/A : N/A	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	N/A	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0520	0.0000
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	0.00	64.64	0.00

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework: COSO ERM Framework) มาประยุกต์ใช้ร่วมกับแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. นโยบายบริหารความเสี่ยง

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- กำหนดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดการพัฒนา โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- กำหนดความรับผิดชอบ แนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
- กำหนดให้มีการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการรายงานผลให้ผู้บริหารระดับสูงทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยนโยบายการบริหารความเสี่ยงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน

2. แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงประกอบด้วยองค์ประกอบทั้ง 8 ประการ ดังนี้

- สภาพแวดล้อมภายในองค์กร: เป็นพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการบริหารความเสี่ยง สภาพแวดล้อมมีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายขององค์กร การกำหนดกิจกรรม การระบุ การติดตามและการจัดการความเสี่ยง
- การกำหนดวัตถุประสงค์: เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร เพื่อให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับวิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- การระบุเหตุการณ์หรือการระบุความเสี่ยง: เป็นการระบุปัจจัยภายในและภายนอกที่มีอิทธิพลต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินการตามกลยุทธ์และการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ
- การประเมินความเสี่ยง: เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุไว้ เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด การประเมินความเสี่ยงประกอบด้วย โอกาสที่เกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้และตัวชี้วัดความเสี่ยง
- การตอบสนองความเสี่ยง: ผู้บริหารต้องประเมินวิธีการจัดการความเสี่ยงที่สามารถนำไปปฏิบัติได้ โดยการพิจารณาทางเลือกในการดำเนินการจะต้องคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่จะได้รับเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิผล
- กิจกรรมการควบคุม: เป็นการระบุนโยบายและกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการความเสี่ยงที่เลือกนั้นดำเนินการไปอย่างมีประสิทธิผล สิ่งสำคัญประการหนึ่งต่อกิจกรรมการควบคุม คือ การกำหนดบุคลากรภายในบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบในการพิจารณาประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงที่ได้ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และพิจารณาการปฏิบัติเพิ่มเติมที่จำเป็น เพื่อเพิ่มประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
- สารสนเทศและการสื่อสาร: เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับบริษัทฯ ในการระบุ ประเมิน และจัดการความเสี่ยง ข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งจากแหล่งภายนอกและภายในควรได้รับการบันทึกและสื่อสารอย่างเหมาะสมทั้งในด้านรูปแบบและเวลา เพื่อช่วยให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องสามารถตอบสนองต่อเหตุการณ์ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

- การติดตามประเมินผล: บริษัทฯ กำหนดให้มีการติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยการติดตามประเมินผลอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงได้อย่างทันท่วงที

3. การดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง

- ผู้บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของบริษัทฯ
- ผู้บริหารมีหน้าที่ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร
- ผู้บริหารมีหน้าที่รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบฯ มีหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการเพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ มีกระบวนการวางแผนการบริหารและจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชีของบริษัทฯ ทบทวน ประเมิน และจัดการความเสี่ยง รวมทั้งจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส เพื่อนำเสนอแก่คณะกรรมการตรวจสอบฯ และรายงานคณะกรรมการบริษัทต่อไป

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงด้านการลงทุนและสภาพคล่อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมอยู่ในระดับสูง รวมถึงในบางโครงการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูงกว่าที่สัญญาเงินกู้กำหนดไว้ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงินได้

ลักษณะเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. เงินกู้ยืมจากผู้ร่วมลงทุนในโครงการ ซึ่งจะไม่มีการเรียกชำระทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจนกว่าจะมีการขายโครงการออกไป
2. เงินกู้ยืมจากธนาคาร

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- เนื่องจากรูปแบบธุรกิจที่เป็นการสร้าง ดำเนินงาน และขาย ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีประวัติการให้อัตราผลตอบแทนโครงการที่สูงโดยจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมอยู่ในระดับสูง รวมถึงในบางโครงการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูงกว่าที่สัญญาเงินกู้กำหนดไว้ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงินได้
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงินอาจส่งผลให้โครงการล่าช้าและมีต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารจัดการลดความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ในส่วนของเงินกู้ยืมจากผู้ร่วมลงทุนในโครงการ ได้มีการแปลงเงินกู้ยืมจากผู้ร่วมลงทุนเป็นทุน หรือ ส่วนของผู้ถือหุ้น และส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวมีขนาดลดลงมากเมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคาร เนื่องจากธนาคารมีความเข้าใจในลักษณะโครงสร้างเงินกู้ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอย่างดี กลุ่มบริษัทฯ จึงได้รับหนังสือผ่อนผันจากการที่อัตราส่วนดังกล่าวสูงกว่าที่สัญญาเงินกู้กำหนดจากธนาคาร รวมถึงปรับการชำระการจ่ายเงินกู้ให้เหมาะสมกับสภาพคล่องของโครงการต่าง ๆ

ทั้งนี้ ธนาคารและผู้ร่วมลงทุนเล็งเห็นถึงศักยภาพของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการตามแผนธุรกิจ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนทั้งในรูปแบบของเงินกู้จากธนาคาร และเงินทุนจากผู้ร่วมลงทุนสำหรับโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทฯ

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงด้านภาวะตลาดและการแข่งขัน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

• ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่

• พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค

• การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามาดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้ค้ารายใหม่

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่มีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมหลายรายหันมาพัฒนาโรงแรมมากขึ้น ทำให้การแข่งขันในตลาดเพิ่มสูงขึ้น

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- การแข่งขันในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้เกิดการกดดันด้านราคาอาจส่งผลให้รายได้และกำไรของบริษัทฯ ลดลง
- ต้นทุนที่อาจเพิ่มสูงขึ้นเพื่อที่จะตอบสนองต่อพฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้บริษัทฯ ต้องมีการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจหรือลงทุนเพิ่มเติมในเทคโนโลยีและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

โรงแรมและโครงการต่าง ๆ ในกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เช่น ย่านสุขุมวิทในกรุงเทพฯ หาดกมลาในจังหวัดภูเก็ต แยกนิมมานเหมินทร์ในจังหวัดเชียงใหม่ จึงได้รับผลกระทบน้อยเมื่อเทียบกับโรงแรมใหม่ในทำเลใหม่ ๆ และด้วยทีมบริหารของบริษัทฯ ที่มากประสบการณ์ จึงได้ริเริ่มพัฒนาแบรนด์โรงแรมของบริษัทฯ ขึ้นใหม่สำหรับโรงแรมระดับ 3 ดาวซึ่งเป็นตลาดระดับกลาง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรุ่นใหม่ และเป็นการสร้างผลิตภัณฑ์ที่สามารถปรับเข้ากับพฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปและมีความแตกต่างจากโรงแรมอื่นในตลาด

บริษัทฯ มีความชำนาญและประสบการณ์ในอุตสาหกรรมเป็นเวลายาวนาน จึงทำให้แบรนด์โรงแรมชั้นนำให้ความไว้วางใจในฐานะคู่ค้า และยังส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและเงินกู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

• การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบหรือปัจจัยการผลิต

• การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

• การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

• ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงด้านการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ

ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นพัฒนาเฉพาะโครงการที่มีทำเลที่มีศักยภาพ ได้แก่ ทำเลใจกลางเมืองย่านแหล่งธุรกิจที่มีการคมนาคมสะดวก จังหวัดเป็นหัวเมืองใหญ่ที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการสำรวจที่ดินหลาย ๆ แห่งที่มีศักยภาพทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และสำรวจราคาที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถ

จัดหาที่ดินในราคาที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการต่อไป นอกจากนี้ ที่ดินที่เหมาะกับการพัฒนาโรงแรมมีความแตกต่างกับที่ดินที่เหมาะกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอยู่บ้าง ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องแข่งขันทางด้านราคากับผู้ซื้อจำนวนมาก ทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม

2. ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ/ ค่าก่อสร้างเกินงบประมาณที่กำหนดไว้

หากการก่อสร้างโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนหรืองบประมาณที่กำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผ่านกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาหลักที่ดำเนินการด้วยความระมัดระวังรอบคอบ มีการวิเคราะห์ต้นทุนโดยละเอียดก่อนการคัดเลือกผู้รับเหมา ติดตามความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการอย่างใกล้ชิด และมีการแยกงานก่อสร้างออกเป็นหลายแพ็คเกจ นอกจากนี้ ในทุก ๆ โครงการ ทางบริษัทฯ ได้ว่าจ้างวิศวกรควบคุมต้นทุนที่มีชื่อเสียงระดับสากล ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้บริการหลายบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบปริมาณและราคาตั้งแต่ขั้นตอนก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและงบประมาณได้

3. ความเสี่ยงในการขายโครงการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell หรือ BOS) โดยมีเป้าหมายการขายโครงการให้ได้อย่างน้อยปีละ 1 – 2 โครงการ ความสามารถในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง การควบคุมดูแลให้การก่อสร้างโครงการและการบริหารการขายให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบสูงสุดต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี ดังนั้น การไม่สามารถปิดการขายกับผู้สนใจซื้อโครงการได้ภายในรอบปีใดจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีนั้น ๆ มีความผันผวน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการวางแผนเจรจากับผู้ซื้อล่วงหน้าเป็นระยะเวลาพอสมควรและมีการติดตามความคืบหน้าการขายและการก่อสร้างของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายในแต่ละช่วงเวลาเพื่อให้การขายโครงการเป็นไปตามกำหนดเวลาที่วางไว้รวมถึงการเลือกรูปแบบและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับทำเลนั้น ๆ ส่งผลให้โครงการของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าเสมอมา

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- ที่ดินในทำเลศักยภาพมีราคาสูงขึ้นจากการแข่งขันของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นและส่งผลโดยตรงต่อความยากลำบากในการเข้าถึงที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- หากการก่อสร้างโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนหรืองบประมาณที่กำหนดไว้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ
- การไม่สามารถปิดการขายกับผู้สนใจซื้อโครงการได้ภายในรอบปีใดจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีนั้น ๆ มีความผันผวนและมีผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

1. ขยายฐานนายหน้า/ตัวแทนที่มีฐานลูกค้าต่างจากกลุ่มเดิมที่มีอยู่ เพื่อช่วยในการขายโครงการ
2. สร้างทีมงานที่มีความสามารถในการบริหารงานโรงแรมและสินทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่เปิดดำเนินการอยู่ให้มีผลตอบแทนที่สูงและคุ้มค่าต่อการลงทุน
3. นำเสนอบริการในการบริหารจัดการสินทรัพย์เพื่อเป็นทางเลือกแก่ผู้ซื้อโครงการที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนแต่ไม่มีความพร้อมด้านการบริหารจัดการ
4. นำกลยุทธ์การขายแบบแพ็คเกจมาใช้เพื่อจัดทำข้อเสนอที่มีสินทรัพย์หลากหลาย
5. ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ หรือ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด รวมทั้งสิ้นร้อยละ 100 ให้แก่ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์” หรือ “Summer Point Token” ของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีผลตอบรับที่ดีเยี่ยมจากนักลงทุน แนวทางดังกล่าวเป็นการส่งเสริมให้กลุ่มบริษัทฯ มีทางเลือกในการขายเงินลงทุนผ่านช่องทางใหม่ ๆ ที่หลากหลายมากขึ้น และช่วยลดความเสี่ยงด้านการขายเงินลงทุนได้ในอนาคต

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

• การพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ (Key Personnel) ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินงาน การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ หรือการบริหารจัดการโครงการหลักของบริษัท ทั้งนี้ หากบุคลากรดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้หรือออกจากองค์กร อาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจในบางส่วนของบริษัทฯ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- การเปลี่ยนแปลงหรือการขาดบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญอาจส่งผลต่อความต่อเนื่องหรือก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน รวมถึงการถ่ายทอดความรู้ และอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานหรือการดำเนินโครงการที่สำคัญของบริษัทในระยะสั้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง โดยได้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ เช่น การวางแผนสืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Planning) การพัฒนาศักยภาพบุคลากรในระดับต่าง ๆ การจัดทำระบบถ่ายทอดองค์ความรู้ภายในองค์กร และการพัฒนาระบบงานและทีมงานให้สามารถรองรับการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาบุคลากรหลักในตำแหน่งงานสำคัญเพียงรายเดียว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้นักศึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศเข้าร่วมโครงการฝึกงานกับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรรุ่นใหม่ และเป็นช่องทางในการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีศักยภาพเข้าร่วมงานกับบริษัทในอนาคต

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

• การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบหรือปัจจัยการผลิต

ความเสี่ยงด้านการเงิน

• การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุนของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อการดำเนินงาน)

• ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น เพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งกำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะส่งผลต่อต้นทุนเงินกู้ยืมที่สูงขึ้น ทำให้ความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

2. ความเสี่ยงจากการปรับตัวของเงินเฟ้อ

กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตที่สูงขึ้น ซึ่งเกิดจากการขยายตัวกลับเข้าสู่สภาวะปกติของกิจกรรมการเช่าที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดี อัตราเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูงได้สร้างแรงกดดันต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไม่เพียงแต่ในแง่ของต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง แต่ยังส่งผลถึงต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าแรง และการ

ดำเนินการที่สูงขึ้นด้วย ดังนั้น การตั้งราคาขายสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงมีมูลค่าสูงขึ้นตามไปด้วยเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น ซึ่งปัจจัยนี้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้อสินค้าของลูกค้าหรือการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน

3. ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน

ในการพัฒนาโครงการ บริษัทย่อยจะดำเนินการกู้ยืมโดยตรงจากสถาบันการเงิน โดยสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) อัตราส่วนการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) การดำรงส่วนของผู้ถือหุ้นให้มากกว่าศูนย์ เป็นต้น ซึ่งสถาบันการเงินจะพิจารณาข้อกำหนดดังกล่าวจากงบการเงินของบริษัทย่อยที่กู้ยืมเงิน เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดให้บริการหรือขายโครงการ บริษัทย่อยแต่ละแห่งจึงจะนำเงินที่ได้จากการขายไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ในระยะเวลาที่การขายโครงการยังไม่เสร็จสิ้นจึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่กำหนด การผิดเงื่อนไขดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทย่อยต้องชำระคืนเงินกู้ยืมทันทีซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวได้

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- การปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะส่งผลต่อต้นทุนเงินกู้ยืมที่สูงขึ้น ทำให้ความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง
- อัตราเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูงได้สร้างแรงกดดันต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในแง่ของต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากอัตราดอกเบี้ย และต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าแรง และการดำเนินการที่สูงขึ้น จึงจำเป็นต้องตั้งราคาขายสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นตามไปด้วยเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น ซึ่งปัจจัยนี้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้อสินค้าของลูกค้าหรือการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน
- ในการพัฒนาโครงการ บริษัทย่อยจะดำเนินการกู้ยืมโดยตรงจากสถาบันการเงิน โดยสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่การขายโครงการยังไม่เสร็จสิ้นจึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่กำหนด การผิดเงื่อนไขดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทย่อยต้องชำระคืนเงินกู้ยืมทันทีซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีผลประกอบการต่อเนื่อง มีสถิติการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และมีความสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงินและผู้ร่วมลงทุน ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถเจรจาได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตรา MLR ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา รวมไปถึงการหาแหล่งเงินกู้ทางเลือกอื่น ๆ ที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เพื่อควบคุมต้นทุนของกลุ่มบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาทางเลือกในการระดมทุนในตลาดตราสารหนี้ และตลาดทุน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสถานะทางการเงินของโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ใช้มาตรการควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด เช่น การประสานงานกับผู้รับเหมาเพื่อซื้อวัสดุล่วงหน้าเท่าที่จะสามารถทำได้เพื่อให้ได้ต้นทุนโครงการที่ถูกลง หรือการจัดหาวัสดุทดแทนที่มีราคาถูกกว่าวัสดุเดิม แต่ยังคงไว้ซึ่งคุณภาพที่อยู่ในระดับเทียบเท่าของเดิม รวมไปถึงการเสาะหาผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนมากเพื่อเปรียบเทียบราคาและได้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทฯ เห็นควรว่าเหมาะสมที่สุด
- เนื่องจากธนาคารมีความเข้าใจลักษณะรูปแบบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจจะมีอัตราส่วนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนดไว้ในช่วงระยะที่การขายโครงการยังไม่เสร็จสิ้น กลุ่มบริษัทฯ จึงได้รับหนังสือผ่อนผันจากการที่อัตราส่วนดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่สัญญาเงินกู้กำหนดจากธนาคารและรวมถึงได้รับการสนับสนุนจากธนาคารในการปรับการชำระการจ่ายเงินกู้ให้เหมาะสมกับสภาพคล่องของโครงการต่าง ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และมีการประสานงานกับทางสถาบันการเงินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจมหภาค

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ
- ความเสี่ยงจากการที่กู้ยืมต่างประเทศที่ไม่ได้มีการป้องกันความเสี่ยง
- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากรูปแบบธุรกิจที่มุ่งสร้างกำไรระยะสั้น

รายได้ กำไร และการขยายโครงการของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม เช่น ความมั่นใจของนักท่องเที่ยว ความไม่สงบทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจถดถอย โรคระบาด หรือภัยธรรมชาติ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายอื่นเช่นกัน

2. ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากมีแหล่งเงินลงทุนจากต่างประเทศที่ต้องชำระผลตอบแทนในสกุลเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าไว้บางส่วน เพื่อบริหารจัดการและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเงิน โดยเป็นการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า โดยเฉพาะในช่วงที่ค่าเงินบาทอ่อนค่า

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- กรณีเกิดเหตุการณ์จากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ กำไร และการขยายโครงการของบริษัทฯ
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ต้นทุนการก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนต่างชาติ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- การวางตำแหน่งทางการตลาดไว้ที่ระดับกลาง ประกอบกับปริมาณลูกค้าที่เข้าพักระยะยาวมีสัดส่วนสูง ทำให้ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ ในกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 70 ในช่วงที่มีเหตุการณ์ไม่ปกติในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กระจายความเสี่ยงทางธุรกิจโดยการลงทุนในธุรกิจที่หลากหลาย อาทิ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจด้านสุขภาพ เป็นต้น เพื่อช่วยลดผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และเสริมสร้างความมั่นคงของแหล่งรายได้ของบริษัทฯ ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้ขยายขอบเขตธุรกิจโรงแรมโดยให้บริการบริหารจัดการสินทรัพย์แก่บุคคลภายนอก โดยได้เริ่มให้บริการแก่โรงแรมโจโน่เอ็กซ์ ภูเก็ต กะรน เป็นแห่งแรก อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กระจายการลงทุนไปยังจังหวัดอื่น ๆ เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมืองซึ่งมักเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ แผนการขยายสนามบินในจังหวัดต่าง ๆ ของภาครัฐจะช่วยสนับสนุนให้การท่องเที่ยวกระจายตัวไปยังภูมิภาคต่าง ๆ มากยิ่งขึ้น และในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงมุ่งแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ นอกเหนือจากรูปแบบธุรกิจในปัจจุบัน พร้อมทั้งมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่มีความหลากหลายและสามารถสร้างประโยชน์ร่วมกันในระยะยาว

- บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าไว้บางส่วน เพื่อบริหารจัดการและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยเป็นการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า โดยเฉพาะในช่วงที่ค่าเงินบาทอ่อนค่า

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงด้านวิกฤตการณ์และภัยธรรมชาติ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ
- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัยพิบัติ

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งมีสาเหตุจากปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อม อาทิ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด การก่อการร้าย รวมทั้งปัจจัยทางการเมืองและเศรษฐกิจภายในประเทศ เป็นต้น

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- หากเกิดวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจหรือภัยธรรมชาติอาจทำให้เกิดความเสียหายในตัวโครงการหรือมีต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนต่าง ๆ ของบริษัทฯ อาจเกิดความล่าช้าหรือการหยุดชะงักในการก่อสร้างโครงการและการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมไปถึงผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการเตรียมความพร้อมในการรับมือสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าว จึงกำหนดให้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์และการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ และให้ความสำคัญเรื่องการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มอย่างทั่วถึง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียมแผนสำรองในการปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work from home) เมื่อมีความจำเป็นเพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง และดำเนินตามกลยุทธ์กระจายความเสี่ยงในธุรกิจที่หลากหลาย

ความเสี่ยงที่ 8 ความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG)

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน
- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทฯ มีแนวทางในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานความรับผิดชอบ ต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม ทั้งจากการก่อสร้างโครงการใหม่ และการดำเนินงานของโครงการต่าง ๆ ภายในกลุ่ม

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการมูลค่าทรัพย์สินและความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้ลงทุนโครงการอาจทำให้เกิดการต่อต้านของชุมชนรอบข้างการขาดการมีส่วนร่วมของชุมชนอาจทำให้เกิดการประท้วงการฟ้องร้องหรือการชะลอโครงการได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ในส่วนของการก่อสร้าง บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงและวางแผนการป้องกันความเสี่ยงอย่างรัดกุม มีนโยบายกำกับดูแลการก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้ได้มากที่สุด เช่น การเลือกใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างบางส่วนด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) เพื่อช่วยลดมลภาวะทางเสียง ฝุ่น และกลิ่น เป็นต้น รวมทั้งมีการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติการของโรงแรมและศูนย์การค้า รวมถึงสำนักงานใหญ่ กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการติดตั้งแผงโซลาร์ในโรงแรมที่สามารถดำเนินการได้เพื่อลดปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ภายในโครงการ นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำ การลดการใช้กระดาษ ตลอดจนการบริหารจัดการขยะและของเสียอย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมองหาโอกาสและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องใหม่ๆ เช่น ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในโรงแรม (hotel amenities) ที่ผลิตจากวัสดุที่ย่อยสลายได้ทางชีวภาพ เป็นต้น เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจากการถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 75

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ระบบงานหรือระบบการควบคุมภายใน

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การกำกับดูแลกิจการ

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ภายใต้โมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sale หรือ BOS) ในสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 75

ผลกระทบจากความเสี่ยง

- การถือหุ้นในบริษัทย่อยในสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 75 ดังกล่าว อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานได้อย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาดและอาจเกิดความล่าช้าในการตอบรับโอกาสทางธุรกิจของบริษัทย่อยนั้น ๆ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ในสัญญาร่วมทุนและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้มีข้อกำหนดให้บริษัทฯ มีอำนาจในการเสนอชื่อกรรมการส่วนใหญ่ซึ่งมีอำนาจเบ็ดเสร็จในการตัดสินใจ และกำหนดให้ผู้ร่วมทุนส่วนใหญ่ต้องออกเสียงไปในทางเดียวกับบริษัทฯ ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาดำเนินการที่ผ่านมา ผู้ร่วมลงทุนมีความไว้วางใจในการบริหารโครงการของบริษัทฯ เป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จข้างต้น แต่บริษัทฯ จะยังคงสามารถบริหารจัดการให้เป็นไปอย่างราบรื่นและเป็นไปตามเป้าหมายได้

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : มี

ผู้ถือหลักทรัพย์หรือไม่

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ >50%

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

• ความเสี่ยงจากบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ >50%

ลักษณะความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และครอบครัว ถือหุ้นในบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันจำนวน 398,867,882 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.18 /1 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 เป็นการจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการแสดงข้อมูลเท่านั้น มิใช่การจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาลักษณะความสัมพันธ์ หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น (Acting in Concert) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด

ผลกระทบจากความเสี่ยง

กลุ่มนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และครอบครัวถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ จึงอาจมีอิทธิพลต่อมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในบางเรื่อง รวมถึงการเลือกตั้งกรรมการและเรื่องอื่นที่ต้องใช้คะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อย่างไรก็ดี สำหรับเรื่องที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อิทธิพลดังกล่าวอาจมีข้อจำกัด

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจมีความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างการบริหารจัดการซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน รวมถึง มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบฯ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัท จำนวน 3 คน เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้อย่างเพียงพอ ซึ่งทำให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารจัดการ ในระดับที่เหมาะสมและสามารถตรวจสอบได้

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน โดยพิจารณาจากวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) ค่านิยมหลัก (Core Values) ของบริษัทฯ และกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ครอบคลุมในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้มีแนวทางในการจัดการที่ยั่งยืน และสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนในทุกกระบวนการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงแนวทางเป้าหมายดังต่อไปนี้

1. มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจเพื่อการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. มุ่งพัฒนาทุกกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และบริหารจัดการผลกระทบทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ
3. มุ่งพัฒนาการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกภาคส่วน โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน ตามแนวทางพัฒนาที่ยั่งยืน

ลิงก์นโยบายด้านความยั่งยืน : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-sustainability-management-policy-th.pdf

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : ไม่มี

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการเกี่ยวกับนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน : ไม่มี

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้โมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS) ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะนำเสนอสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและมีความปลอดภัย เพื่อให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันและเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง อันเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวและตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ โดยสามารถระบุเป็นห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดังนี้

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
A.1 การจัดหาที่ดิน	● จัดหาทำเลที่มีศักยภาพ ไม่มีปัญหาด้านคดีความ ● เจรจาซื้อขายอย่างโปร่งใส ● กำหนดกลุ่มลูกค้า และวิเคราะห์คู่แข่ง	● พนักงาน ● เจ้าของที่ดิน ● ชุมชน
A.2 การจัดหาแหล่งเงินทุนและผู้ร่วมลงทุน	● จัดหาเงินกู้ในการพัฒนาโครงการ ● จัดหาและเจรจาผู้ร่วมลงทุน	● สถาบันการเงิน ● ผู้ลงทุน
A.3 กลยุทธ์การพัฒนาและการออกแบบโครงการ	● วางแผนกลยุทธ์การพัฒนาโครงการ ● การออกแบบอาคารโครงการให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค และคัดสรรวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ ● การขออนุญาตก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย	● พนักงาน ● คู่ค้า ● หน่วยงานภาครัฐ
A.4 การจัดซื้อจัดจ้างและบริหารงานก่อสร้าง	● คัดเลือกผู้รับเหมาและคู่ค้าอย่างเป็นธรรม ● จัดหาสินค้าที่มีคุณภาพจากผู้ผลิตหลายราย ● การบริหารงานก่อสร้างให้เสร็จตามแผนงานและงบประมาณที่ตั้งไว้ ● ดูแลด้านสภาวะแวดล้อมให้แก่ชุมชนไม่กระทบต่อชุมชนรอบข้าง ● การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะ การทิ้งของเสียจากการก่อสร้างทั้งทางตรงทางอ้อม ● ปฏิบัติตามระเบียบราชการ ● ดูแลรับเรื่องร้องเรียน	● พนักงาน ● คู่ค้า ● ชุมชน
B.1 การบริหารจัดการสินทรัพย์	● การบริหารจัดการสินทรัพย์ให้เกิดประโยชน์และได้ผลตอบแทนสูงสุด	● พนักงาน ● คู่ค้า
B.2 การตลาดและการขายห้องพักโรงแรมและการหาผู้เช่าโครงการเพื่อการพาณิชย์	● การให้ข้อมูลที่ชัดเจนแก่ลูกค้า ● เครื่องมือที่ใช้ในการสื่อสารการตลาด ● กิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด	● พนักงาน ● คู่ค้า
B.3 การบริการลูกค้าภายในโครงการ	● การสำรวจความพึงพอใจ ● การดูแลรักษาข้อมูลของลูกค้า	● พนักงาน ● ลูกค้า
C.1 การหาผู้ซื้อโครงการ	● การคัดเลือกตัวแทนขายอย่างเป็นธรรม ● ความโปร่งใสในการให้ข้อมูลโครงการกับลูกค้าที่จะซื้อในการตรวจสอบ (Due Diligence)	● พนักงาน ● คู่ค้า ● ลูกค้า
C.2 การเจรจาและทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการ	● การเจรจากับผู้จะซื้อในรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง	● พนักงาน ● ลูกค้า
C.3 การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์	● อำนวยความสะดวกด้านการซื้อขายเพื่อให้ทั้งผู้จะซื้อและผู้จะขายสามารถทำตามข้อตกลงในสัญญาได้	● พนักงาน ● ลูกค้า

รูปภาพห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
• ผู้ถือหุ้น	• มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี • ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง • ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสม • ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม	• ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและกำกับดูแลกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ • เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานอย่างครบถ้วน • จ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม • ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด	• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี • อื่น ๆ • การรายงานผลการดำเนินงาน/ เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
• พนักงาน	• สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและมีความปลอดภัย • ได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม และเป็นธรรม • ได้รับสวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสม • ได้รับความก้าวหน้าและมีความมั่นคงในอาชีพ • ได้รับทราบข้อมูลข่าวสารและนโยบายขององค์กรอย่างทั่วถึง • ได้พัฒนาองค์ความรู้และทักษะ • การยกระดับความผูกพันในองค์กร	• กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน • ยึดมั่นในหลักจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ • พนักงานได้รับอัตราค่าตอบแทน สวัสดิการ อย่างเหมาะสมและเท่าเทียม • พนักงานได้รับการแต่งตั้งและโยกย้ายอย่างเป็นธรรม • พนักงานได้รับทราบข้อมูลข่าวสารและนโยบายขององค์กรผ่านทางช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ • พนักงานได้มีโอกาสในการเรียนรู้งานและพัฒนาทักษะเพื่อใช้ต่อยอดในการทำงาน • จัดให้มีกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้มีความผูกพันในองค์กรที่มากขึ้น	• การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การประชุมภายในองค์กร • การรับเรื่องข้อร้องเรียน • การสำรวจความผูกพันพนักงาน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• หุ้นส่วนหรือผู้ร่วมลงทุนทางธุรกิจ	• ผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม • การบริหารความเสี่ยงจากการพัฒนาและบริหารโครงการ	• บริหารจัดการโครงการให้ได้ตามแผนหรือดีกว่าแผนที่วางไว้ • พิจารณาถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์ถึงผลกระทบในการตัดสินใจในด้านต่าง ๆ	• การเยี่ยมชม • อื่น ๆ • การจัดประชุม
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
• อื่น ๆ • ลูกค้าโรงแรม (ผู้เข้าพัก/ผู้ใช้บริการโรงแรม)	• ความสะดวกรวดเร็วในการจองห้องพัก การลงทะเบียนเข้าพัก (check-in) และการคืนห้องพัก (check-out) • คุณภาพการบริการและความคุ้มค่าในการเข้าพัก/ใช้บริการ • มีบริการก่อนเข้าพัก (pre-arrival service) • ความสะอาดภายในโรงแรมและห้องพัก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน • ความสะดวกในการเดินทาง เช่น ใกล้แหล่งท่องเที่ยว แหล่งธุรกิจ และ ขนส่งสาธารณะ	• เปิดช่องทางการจำหน่ายห้องพักในหลากหลายช่องทาง ทั้งออฟไลน์ และออนไลน์ • มอบส่วนลดและสิทธิพิเศษเพิ่มเติมสำหรับการจองห้องพักโดยตรงกับบริษัท • ติดต่อลูกค้าก่อนการเข้าพักเพื่อสอบถามถึงความต้องการภายในห้องพัก • จัดเตรียมแบบฟอร์มการลงทะเบียนไว้ล่วงหน้า บริการเครื่องดื่มต้อนรับเมื่อลูกค้ามาถึงที่พัก (welcome drink) เสนอการลงทะเบียนแบบเป็นส่วนตัว รวมทั้งแจ้งลูกค้าถึงโปรโมชั่นอาหารและเครื่องดื่มต่าง ๆ • ตรวจสอบความพร้อมของห้องพักก่อนลูกค้าเข้าพัก เช่น อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ สภาพกลิ่น รวมถึง ระบบประปา ภายในห้อง • ขอคำแนะนำติชมจากลูกค้าหลังเข้าพัก หรือระหว่างขั้นตอนคืนห้องพัก • จัดเตรียมใบแจ้งหนี้ไว้ล่วงหน้า • สอบถามลูกค้าหากต้องการความช่วยเหลือในเรื่องการเดินทางต่อ	• การเยี่ยมชม • การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การรับเรื่องข้อร้องเรียน • อื่น ๆ • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออฟไลน์ เช่น การจัดบูทเพื่อโปรโมทโรงแรม
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
• อื่น ๆ • ผู้เช่าพื้นที่/ลูกค้าโครงการเพื่อการพาณิชย์	• โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าได้ตามเป้าหมาย • ค่าเช่าที่สมเหตุสมผล เหมาะสมกับศักยภาพและขนาดของโครงการ • ความสะดวกในการเดินทาง • การบริหารจัดการโครงการที่มีประสิทธิภาพ • การคัดเลือกร้านค้า (Tenant Mix) ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ • การรักษาความปลอดภัยที่เพียงพอและเหมาะสม • มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน • บรรยากาศ/ ความสะอาดภายในโครงการ	• ศึกษาศักยภาพทำเลและกลุ่มลูกค้า (Catchment Area / Demographic Study) และกำหนด positioning ของโครงการให้ชัดเจน • กำหนดค่าเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงตามราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียงและศักยภาพของพื้นที่ • คัดเลือกทำเลที่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวแหล่งธุรกิจ และขนส่งสาธารณะ รวมทั้งจัดพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ • บริหารจัดการโดยทีมงานที่มีความชำนาญ จัดให้มีระบบดูแลอาคารและซ่อมบำรุงที่รวดเร็ว • จัด tenant mix ที่เสริมกันทางธุรกิจอย่างสมดุล และลดการแข่งขันโดยตรง • ทบทวนและปรับ tenant mix ตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป	• การเยี่ยมชม • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การรับเรื่องข้อร้องเรียน • การสำรวจความพึงพอใจ • อื่น ๆ • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออฟไลน์
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• อื่น ๆ • ผู้ซื้อโครงการ	• โครงการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม • การเปิดเผยข้อมูลของโครงการอย่างโปร่งใสก่อนทำการซื้อขาย	• การตั้งราคาที่อ้างอิงตามราคาตลาด โดยมีหลักการในการวิเคราะห์ที่ชัดเจน • เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องและครบถ้วนให้ผู้จะซื้อตรวจสอบก่อนการเซ็นสัญญาจะซื้อจะขาย	• การเยี่ยมชม • อื่น ๆ • การประชุม
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
• คู่ค้า	• การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม • ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมยุติธรรม • ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา • สร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ • สุขอนามัย และความปลอดภัย ในการทำงาน • การเคารพในสิทธิมนุษยชน	• ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้าง และบริการอย่างสุจริต • ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี • กำหนดแผนธุรกิจร่วมกัน • แบ่งปันองค์ความรู้	• การรับเรื่องข้อร้องเรียน • อื่น ๆ • การประชุม
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• ชุมชน	• มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม • การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น	• สนับสนุนกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิต ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้กับสังคม และสิ่งแวดล้อม • มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม • สำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบของชุมชน	• การรับเรื่องข้อร้องเรียน • อื่น ๆ • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออฟไลน์
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• อื่น ๆ • หน่วยงานราชการ	• การปฏิบัติตามกฎหมาย • การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้	• การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ	• การรับเรื่องข้อร้องเรียน • อื่น ๆ • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออฟไลน์ • การประชุม

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,
อื่น ๆ : การลดการใช้กระดาษ

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ลดการใช้พลังงาน และดำเนินงานภายใต้กฎหมาย ข้อกำหนด กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างรู้คุณค่า มีความพยายามอย่างยิ่งในการเลือกใช้และกำจัดวัสดุอุปกรณ์ในการดำเนินงานต่าง ๆ โดยให้เกิดมลพิษและมลภาวะน้อยที่สุด มีความตั้งใจที่จะลดการใช้พลังงานและจัดการของเสียที่เกิดจากกระบวนการผลิตและผลกระทบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนมีการส่งเสริมและคาดหวังให้พนักงานมีจิตสำนึกและมีส่วนร่วมในการแสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมอีกด้วย

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
2. สนับสนุนการใช้เทคโนโลยีและขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ ที่มีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและช่วยลดพลังงาน
3. สนับสนุนกิจกรรมพร้อมสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานทุกระดับให้มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม
4. สร้างจิตสำนึกแก่พนักงานทุกระดับให้มีความรับผิดชอบต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งรณรงค์ให้ร่วมกันใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด
5. บริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม ในรอบปีที่ผ่านมา : ไม่มี

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ จึงให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพการดำเนินงานในกระบวนการก่อสร้างทั้งในด้านระยะเวลา ด้านแรงงาน ด้านมลภาวะ และด้านพลังงาน ตั้งแต่การเลือกใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างบางส่วนด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ในการออกแบบและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดเวลาในการก่อสร้าง ลดจำนวนแรงงาน ลดมลภาวะทางเสียง ฝุ่น และกลิ่น เป็นต้น ส่วนในด้านการปฏิบัติการของโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ตระหนักถึงเรื่องประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การจัดการน้ำและการจัดการของเสียเป็นสำคัญ

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งระบบไฟแสงสว่างและระบบปรับอากาศ โดยส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการประหยัดพลังงาน ใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่าและยั่งยืน ทั้งในอาคารสำนักงาน และกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนั้นในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ยังมีแนวทางการประหยัดพลังงานต่าง ๆ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำ ไฟ และทรัพยากรทางธรรมชาติอื่น ๆ เช่น การเลือกใช้หลอดไฟ LED กระจก Low-E เครื่องปรับอากาศรุ่นประหยัดพลังงาน วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สุขภัณฑ์ประหยัดการใช้น้ำ และอื่น ๆ

ในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ที่เป็นธุรกิจโรงแรม มีการใช้ปั๊มความร้อนมาใช้ในการทำน้ำร้อนสำหรับห้องพัก โดยปั๊มความร้อนเป็นเทคโนโลยีผลิตความร้อนแบบพลังงานทางเลือกและเป็นนวัตกรรมประหยัดพลังงานไฟฟ้า ซึ่งตามปกติแล้วจะใช้ฮีทเตอร์ไฟฟ้าในการผลิตน้ำร้อนที่สิ้นเปลืองพลังงานไฟฟ้ากว่ามาก นอกเหนือจากนี้การใช้ปั๊มความร้อนยังทำให้เกิดลมเย็นซึ่งเป็นผลพลอยได้ มาจ่ายเข้าระบบระบายอากาศภายในโครงการ เพื่อลดการใช้ไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เป็นการประหยัดพลังงานอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ ที่โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2568 เพื่อลดการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการ

ทั้งนี้ ในปี 2568 สำนักงานใหญ่ โรงแรม และศูนย์การค้าของกลุ่มบริษัทฯ ใช้พลังงานไฟฟ้ารวม 9,801,559 กิโลวัตต์-ชั่วโมง หรือคิดเป็นปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) 5,499 เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ($MtCO_2e$)

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)[1]	7,815,743.00	10,461,491.00	9,801,559.00
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	7,815,743.00	10,461,491.00	9,801,559.00

หมายเหตุ : [1] ข้อมูลการใช้ไฟฟ้าในปี 2566 ไม่รวมโครงการประเภทศูนย์การค้า และ ปี 2568 ไม่รวมโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ตามที่ได้ขายเงินลงทุนไปแล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

บริษัทฯ บริหารจัดการการใช้ทรัพยากรน้ำโดยคำนึงถึงปริมาณ ความคุ้มค่า และผลกระทบที่มีต่อชุมชน โดยมีมาตรการควบคุมปริมาณการใช้น้ำเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ และมีการนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดกลับมาใช้ประโยชน์ เช่น การนำมารดน้ำต้นไม้ในบริเวณโครงการ เป็นต้น

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ในปี 2568 สำนักงานใหญ่ โรงแรม และศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัทฯ มีปริมาณการใช้น้ำรวม 124,890 ลูกบาศก์เมตร

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)[(2)]	98,959.00	123,079.00	124,890.00
ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	98,959.00	123,079.00	124,890.00

หมายเหตุ : [(2)] ข้อมูลการใช้น้ำในปี 2566 ไม่รวมโครงการประเภทศูนย์การค้า และ ปี 2568 ไม่รวมโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ตามที่ได้ขายเงินลงทุนไปแล้ว

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	98,959.00	123,079.00	124,890.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทฯ มีแนวทางเพื่อลดผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้ในพื้นที่โล่ง โดยการกำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูง ห้ามมิให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง และใช้วิธีการพ่นละอองน้ำเพื่อลดฝุ่น เป็นต้น และมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบ มีการลดปริมาณการปล่อยมลภาวะและการทิ้งของเสียจากการก่อสร้างทั้งทางตรงทางอ้อม และได้ร่วมมือกับผู้รับเหมาในการบริหารจัดการขยะมูลฝอย และเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตรายโดยมีการคัดแยกอย่างชัดเจน แนวทางดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามมาตรการ EIA อย่างเคร่งครัด

การสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมกับผู้เกี่ยวข้องเป็นกระบวนการที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ดังนั้น ในแต่ละโครงการของบริษัทฯ จึงได้จัดให้มีห้องคัดแยกขยะ โดยจะแบ่งขยะเป็น 5 ประเภท และมีการให้ความรู้แก่พนักงานและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถคัดแยกขยะได้อย่างถูกต้องและลดการกำจัดขยะด้วยวิธีการฝังกลบ

บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการ “ทิ้ง ทู แทรช” ตั้งแต่ปี 2566 ซึ่งจัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย และได้รับการสนับสนุนจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อส่งเสริมการจัดการขยะตั้งแต่ต้นทางถึงปลายทาง บริษัทฯ จัดให้มีถังขยะเพื่อแยกขยะ 4 ประเภทภายในสำนักงาน และจัดกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับวิธีการคัดแยกขยะที่ถูกต้อง รวมทั้งจัดให้มีการจดบันทึกปริมาณขยะที่ถูกคัดแยกแต่ละประเภทอย่างต่อเนื่อง

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	620,746.00	554,243.00	569,089.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

- **การลดการใช้กระดาษ**

บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการลดการใช้กระดาษอย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่การนำซอฟต์แวร์ ‘E-Memo’ มาใช้ตั้งแต่ปี 2564 เพื่อช่วยบริหารจัดการด้านเอกสารให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ช่วยลดระยะเวลาในการอนุมัติเอกสารต่าง ๆ เพิ่มความปลอดภัยในการจัดเก็บเอกสารโดยมีการเข้ารหัสของผู้ใช้งาน ช่วยให้การสืบค้นเอกสารง่ายขึ้นและลดการสูญหายของเอกสารสำคัญ เป็นต้น

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เริ่มนำซอฟต์แวร์ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลมาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการข้อมูลต่าง ๆ ของพนักงาน อาทิ การขออนุมัติวันลา การบันทึกเวลาเข้า-ออกงาน การเรียกดูสลิปเงินเดือน หนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย (50 ทวิ) ภ.ง.ด. 1ก และเอกสารในการบริหารทรัพยากรบุคคลต่าง ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดปริมาณการใช้กระดาษมากกว่า 7,000 แผ่นต่อปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มใช้ซอฟต์แวร์ ‘SAP Business One’ ตั้งแต่ปี 2567 เพื่อช่วยบริหารจัดการด้านบัญชีและการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพ รวดเร็ว และแม่นยำยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ได้นำซอฟต์แวร์ต่าง ๆ มาใช้ในกระบวนการทำงาน สามารถลดปริมาณการใช้กระดาษทั้งกลุ่มได้อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ((กรณี))	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน :	มี
แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน :	สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุก ๆ ด้าน และคำนึงถึงความสำคัญของการให้คุณค่ากับอัตลักษณ์เฉพาะบุคคล ส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ ตลอดจนปฏิบัติต่อกันอย่างเสมอภาค และต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นการสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในการเคารพสิทธิมนุษยชนของเพื่อนร่วมงาน ไปจนถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานหลังจากพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน :	https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-code-of-ethic-th.pdf

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา :	ไม่มี

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD :	ไม่มี

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท :	มี
แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา :	การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, อื่น ๆ : การไม่เลือกปฏิบัติ

1. การไม่เลือกปฏิบัติ/การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน จึงสนับสนุนและส่งเสริมการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมในทุก ๆ ด้าน เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็นโดยอิสระ ปราศจากการแทรกแซง มีการกำหนดแนวปฏิบัติการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน รวมถึงสิทธิแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยกำหนดหลักการในการสรรหาและคัดเลือกเพื่อว่าจ้างพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยไม่แบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ อายุ การศึกษา เชื้อชาติ ศาสนา ฯลฯ เพื่อสร้างโอกาส สร้างอาชีพ และรายได้ที่มั่นคง เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร

2. การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงาน

บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงานอย่างเป็นธรรม มีการกำหนดโครงสร้างค่าจ้างที่เหมาะสมและเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่น โดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน และกำหนดอัตราค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือนและเงินรางวัลโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการประเมินการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ในระยะยาว และตอบแทนความทุ่มเทในการปฏิบัติงาน รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ จึงได้จัดให้มีสวัสดิการที่เหมาะสมในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าตอบแทนผลประโยชน์พนักงาน ค่าเดินทาง กองทุนประกันสังคม การตรวจสุขภาพประจำปี และการจัดทำประกันกลุ่มซึ่งประกอบด้วย ประกันชีวิต ประกันอุบัติเหตุ ประกันสุขภาพซึ่งครอบคลุมค่ารักษาทันตกรรม เป็นต้น รวมไปถึงการจัดให้มีโครงการ ESOP สำหรับพนักงาน

3. การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน

บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมสังสรรค์และสันทนาการต่าง ๆ รวมถึงกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคม เพื่อส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานได้ทำกิจกรรมร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อลดช่องว่างและเสริมสร้างความผูกพันในองค์กร อาทิ กิจกรรมวันคล้ายวันเกิดของพนักงานรายไตรมาส งานเลี้ยงปีใหม่ประจำปี งานเลี้ยงบริษัท กิจกรรมสำหรับเทศกาลต่าง ๆ เช่น ตรุษจีน สงกรานต์ กิจกรรม Team Building และ Friday Treats เป็นต้น

4. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน โดยพิจารณาถึงความสำคัญของบุคลากร ความห่วงใยและความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของพนักงานทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานตามกฎหมาย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 ด้านความปลอดภัย

- บริษัทฯ จะคำนึงถึงความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานทุกระดับเป็นอันดับแรก
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบการเข้า-ออกสถานที่ทำงาน และใช้เทคโนโลยีในการยืนยันตัวตนก่อนเข้า-ออกสถานที่ทำงานทุกครั้ง และรวมทั้งจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย และระบบเตือนภัยในทันทีที่มีบุคคลซึ่งไม่ได้รับอนุญาตเข้าไปในสถานที่ทำงานนอกเวลาทำงาน
- บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีกิจกรรมด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างการตระหนักรู้และความเข้าใจในความปลอดภัยของสถานที่ทำงาน
- บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนไม่เพิกเฉยในกรณีที่อาจทำให้เกิดอุบัติเหตุในสถานที่ทำงาน ที่อาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน โดยจะให้การช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยเร็ว รวมทั้งค้นหาสาเหตุและกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไข เพื่อมิให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวซ้ำอีกครั้ง
- บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และประกาศของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย และสุขอนามัยของสถานที่ทำงาน

4.2 ด้านอาชีวอนามัยและสุขอนามัย

- บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้แก่พนักงาน และดำเนินการติดตามประวัติสุขภาพของพนักงาน
- บริษัทฯ จัดให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมในการรักษาพยาบาล, ประกันสุขภาพ, ประกันชีวิต รวมไปถึงการรักษาทางทันตกรรม
- บริษัทฯ จัดให้มีแผนกที่รับผิดชอบเป็นการเฉพาะ ในการตรวจติดตามสภาพแวดล้อมการทำงาน และสถานที่ประกอบกิจการให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และมีการปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมหรือลักษณะการทำงานให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม และทันต่อสถานการณ์ด้านสาธารณสุขที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนต้องคำนึงถึงความสะอาดและความเป็นระเบียบของสถานที่ทำงาน และส่งเสริมให้รักษาและทะนุถนอมทรัพย์สินของบริษัทฯ และของเพื่อนร่วมงาน
- บริษัทฯ จัดให้มีพนักงานดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ทำงาน เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อการทำงาน และสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน

4.3 สถิติการเกิดอุบัติเหตุและอัตราการเจ็บป่วยจากการทำงาน

สถิติการเกิดอุบัติเหตุ	2
อัตราการเจ็บป่วยจากการทำงาน	2

5. การฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมการพัฒนาพนักงานในหลายรูปแบบ ทั้งโดยการเสนอแผนการอบรมพนักงานประจำปีโดยผู้อำนวยการแต่ละแผนก การขอเสนอการอบรมโดยพนักงานประจำ รวมถึงการอบรมเนื่องจากความจำเป็นเร่งด่วน โดยงบประมาณในการอบรมทั้งหมดนี้จะเป็นไปภายใต้การควบคุมดูแลของผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในปี 2568 พนักงานของบริษัทฯ ได้รับการอบรมคิดเป็นชั่วโมงอบรมเฉลี่ยจำนวน 2 ชั่วโมงต่อคนต่อปี

6. แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว

บริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีความหลากหลายทางเชื้อชาติ จึงมีแนวปฏิบัติต่อพนักงาน/แรงงานข้ามชาติและแรงงานต่างด้าวโดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ไม่เลือกปฏิบัติ และดูแลให้มีสภาพการทำงานที่ปลอดภัย เป็นธรรม และไม่เอาเปรียบพนักงาน/แรงงาน

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว	ร้อยละของพนักงานที่ได้รับการปฏิบัติและโอกาสในการจ้างงานอย่างเท่าเทียมตามนโยบายของบริษัท	2568: - อัตราการจ้างงานพนักงานต่างชาติเพิ่มขึ้นตามนโยบายของบริษัท	2569: - อัตราการจ้างงานพนักงานต่างชาติเพิ่มขึ้นตามนโยบายของบริษัท
• ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน	- อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน - จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยต่อพนักงาน	2568: - อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานเป็นศูนย์ - พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการอบรมอาชีวอนามัยในที่ทำงานได้รับการอบรมร้อยละ 100 - พนักงานเข้าร่วมฝึกอบรมความปลอดภัยด้านต่าง ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	2569: - อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานเป็นศูนย์ - พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการอบรมอาชีวอนามัยในที่ทำงานได้รับการอบรมร้อยละ 100 - พนักงานเข้าร่วมฝึกอบรมความปลอดภัยด้านต่าง ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
• การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน	- คะแนน Employee Engagement Survey - อัตราการเข้าร่วมกิจกรรมองค์กร	2568: - คะแนน Employee Engagement Survey ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 - อัตราการเข้าร่วมกิจกรรมองค์กรไม่น้อยกว่าร้อยละ 75	2569: - คะแนน Employee Engagement Survey ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 - อัตราการเข้าร่วมกิจกรรมองค์กรไม่น้อยกว่าร้อยละ 85

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : มี

บริษัทฯ ดำเนินการบริหารจัดการพนักงานและแรงงานตามนโยบายด้านทรัพยากรบุคคลและกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้อง มุ่งเน้นการเปิดโอกาสในการจ้างงานอย่างเท่าเทียม โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีอัตราการจ้างงานพนักงานต่างชาติเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ มีพนักงานที่เกี่ยวข้องกับอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในที่ทำงานได้รับการอบรมตามแผนงาน และมีพนักงานเข้าร่วมฝึกอบรมความปลอดภัย

ด้านต่างๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นของพนักงานและการอบรมด้านความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้พนักงานได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและสามารถทำงานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและปลอดภัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสำรวจความผูกพันของพนักงานเป็นประจำทุกปี และผลสำรวจในปีที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และมีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความผูกพันในองค์กร โดยมีอัตราการเข้าร่วมกิจกรรมของพนักงานมากกว่าร้อยละ 75 ตามเป้าหมาย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงกำหนดเป้าหมายด้านการบริหารจัดการพนักงานและแรงงานอย่างต่อเนื่องสำหรับปีถัดไป เพื่อพัฒนามาตรฐานการดูแลพนักงานและเสริมสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ยั่งยืนต่อไป

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	252	236	253
พนักงานชาย (คน)	N/A	N/A	115
พนักงานหญิง (คน)	N/A	N/A	138

การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	167,040,413.00	116,864,836.00	138,582,457.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	6.00	2.00	2.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	2

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	มี	มี	มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

ด้วยวิสัยทัศน์ของผู้บริหารและความมุ่งมั่นของพนักงานทุกระดับ กลุ่มบริษัทฯ มุ่งมั่นในการส่งมอบประสบการณ์ที่ดีและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าผ่านการให้บริการที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอในทุกขั้นตอนการให้บริการ อันเป็นเอกลักษณ์ของการดำเนินงานของโรงแรมในเครือ ทั้งในด้านคุณภาพการให้บริการ ความพึงพอใจในการเข้าพัก และความปลอดภัยของลูกค้า

การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

ในการบริหารจัดการโรงแรม บริษัทฯ มุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในราคาที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัยต่อสุขอนามัย และการให้บริการที่มีคุณภาพแก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางสำหรับรับฟังความคิดเห็นและรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าที่เข้าพักและใช้บริการในโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ พร้อมทั้งดำเนินการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าทุกรายที่เข้าพักเป็นประจำ และจัดทำสรุปผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าทุกเดือน โดยใช้โปรแกรมชั้นนำที่ได้รับความเชื่อถือและการยอมรับในวงกว้าง เช่น TrustYou, Enterprise Case Management System (ECMS) และ ReviewPro เพื่อให้สามารถติดตามความคิดเห็นจากลูกค้าอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ความคิดเห็นเหล่านี้จะถูกนำมาใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาการบริการให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดให้ความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดผลการดำเนินงานสำคัญของกลุ่มธุรกิจโรงแรมอีกด้วย

การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า โดยมีการกำหนดแนวทางและมาตรการในการจัดเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสมและปลอดภัย เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและรักษาความไว้วางใจของลูกค้าในระยะยาว

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า	ผลคะแนนการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	2568: ไม่ต่ำกว่า 90 คะแนน	2569: ไม่ต่ำกว่า 90 คะแนน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : มี

ผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่เข้าพักและใช้บริการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2568 มีผลคะแนนเฉลี่ยทั้งปี ดังนี้

โรงแรม		โปรแกรมที่ใช้สำรวจ	ผลคะแนนเฉลี่ย ปี 2568
1.	โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24	ReviewPro	86.90
2.	โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	ReviewPro	89.20
3.	โรงแรมเมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ	ReviewPro	86.00
4.	โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26	ReviewPro	84.80
5.	โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	TrustYou	85.15
6.	โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ	TrustYou	89.37
7.	โรงแรมโจโน่ แบงคอก อโศก	ReviewPro	84.70
8.	โรงแรมโจโน่เอ็กซ์ ภูเก็ต กะรน	ReviewPro	88.40
9.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8	ECMS	92.95
10.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11	ECMS	92.52
11.	โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16	ECMS	94.25
	คะแนนเฉลี่ย		**88.57**

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	86.31	87.67	88.57

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : อาชีวอนามัย ความปลอดภัย สุขภาพและคุณภาพชีวิต, ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนโดยรอบ บริษัทฯ สนับสนุนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง และมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเอาใจใส่ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม บนพื้นฐานของคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณที่ดี เพื่อให้การดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นไปอย่างเป็นระบบ บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการความรับผิดชอบทางสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) รวมถึงกิจกรรม “Boutique Founder’s Day” ภายใต้คณะกรรมการ CSR ที่จัดตั้งขึ้น

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• อื่น ๆ : การจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการ	จำนวนกิจกรรม CSR ที่บริษัทจัดขึ้นหรือมีส่วนร่วมเพื่อสนับสนุนชุมชนและสังคม	2568: - บริษัทตั้งเป้าหมายจัดกิจกรรม CSR อย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อช่วยเหลือชุมชน สังคม หรือผู้ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ	2569: - บริษัทตั้งเป้าหมายจัดกิจกรรม CSR อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี (เฉลี่ย 1 ครั้งต่อไตรมาส) เพื่อช่วยเหลือชุมชน สังคม หรือผู้ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : มี

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสนับสนุนชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและการบรรเทาผลกระทบจากภัยพิบัติ ตัวอย่างกิจกรรมที่สำคัญ ได้แก่ การติดตั้งสถานีโทรมาตรอัตโนมัติในพื้นที่ป่าต้นน้ำ ณ บริเวณสะพานแม่แจ่ม ตำบลบ้านแปะ อำเภอจอมทอง จังหวัดเชียงใหม่ ภายใต้โครงการของมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภากาชาดไทย เพื่อช่วยตรวจวัดข้อมูลสภาพอากาศและปริมาณน้ำสำหรับการเฝ้าระวังและเตือนภัยอุทกภัยล่วงหน้า รวมถึงการร่วมมือกับพนักงานในการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ผ่านการสนับสนุนเงินบริจาค เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนในช่วงสถานการณ์ภัยพิบัติ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้สนับสนุนกิจกรรมเพื่อชุมชนและเยาวชน โดยร่วมสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติให้กับโรงเรียนวัดดิสหงสาราม เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และองค์การบริหารส่วนตำบลกมลา จังหวัดภูเก็ต เพื่อส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของเยาวชนและสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างองค์กรกับชุมชนในพื้นที่

จากการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ สามารถมีส่วนร่วมในการสนับสนุนชุมชนในหลายพื้นที่ ทั้งในด้านการบรรเทาภัยพิบัติ การพัฒนาสังคม และการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อเยาวชน โดยบริษัทฯ ยังคงตั้งเป้าหมายในการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม (CSR) อย่างต่อเนื่อง อย่างน้อยปีละ 4

ครั้ง หรืออย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อสร้างประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืนต่อไป

รูปภาพผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ รวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บทสรุปผู้บริหาร

- สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯมีรายได้รวมสำหรับงวด อยู่ที่ 630.5 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อน (-0.3%) โดยได้รับอิทธิพลจากรายการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (ในไตรมาส 1/2568 ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานปกติของธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าฟื้นตัวชัดเจนในไตรมาส 4/2568 โดยได้รับการสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเข้าพัก และค่าห้องพักเฉลี่ยเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2568

  รายได้รวมลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงโครงการป่าตอง ซึ่งเปิดดำเนินงานอย่างจำกัดในช่วงไตรมาส 2–3/2568 และกลับมาเปิดดำเนินงานเต็มรูปแบบในเดือนพฤศจิกายน 2568 ทั้งนี้ รายได้ที่รับรู้จากการใช้แบรนด์เมอร์เคียว และระบบการกระจายห้องพัก (Distribution system) ในไตรมาส 4/2568 นี้ คิดเป็นระยะเวลาเพียงประมาณ 1 เดือนครึ่งเท่านั้น

  อย่างไรก็ตาม ภายหลังการรีแบรนด์ ค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 2,527 บาท ในเดือนธันวาคม 2568 (รายได้รวม 12.7 ล้านบาท) เทียบกับ 1,606 บาท ในเดือนธันวาคม 2567 (รายได้รวม 9.6 ล้านบาท) และรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Management fee income) ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 93.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0% QoQ โดยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่รายได้ลดลง 2.9% YoY ซึ่งเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในช่วงปีที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้ค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักลดลง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯยังคงเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศและความเชื่อมั่นในภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น

- ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้มีการลงนามในสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมจำนวน 3 สัญญากับ Accor ซึ่งเป็นผู้นำระดับโลกในด้านธุรกิจโรงแรม ครอบคลุมแบรนด์ Movenpick, Mercure และ Handwritten Collection โดยสัญญาดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้การรับรองในฐานะ Third Party Operator (TPO) ภายใต้ระบบของ Accor ในประเทศไทย ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีสิทธิ์ในการบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ของ Accor ได้อย่างอิสระ ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของ Accor ในศักยภาพด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ตามมาตรฐานสากล

- รายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 114.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.0% QoQ แต่ลดลง 8.9% YoY

- สำหรับงวดปี 2568 ต้นทุนทางการเงินลดลง 39.3% YoY หรือ 55.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืม รวมถึงการลดภาระหนี้ดอกเบี้ยสูง และการปรับโครงสร้างแหล่งเงินทุน

- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ EBITDA สำหรับไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 19.9 ล้านบาท พลิกจากติดลบ 12.1 ล้านบาทในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2568 ทั้งนี้ EBITDA ยังเพิ่มขึ้นจาก 16.8 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่าย

  สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 205.9 ล้านบาท จากเป็นบวก 217.4 ล้านบาท ในปีก่อนหน้าโดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่

เกิดขึ้นระหว่างปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เพิ่มขึ้นจาก 3.01 เท่า ณ ไตรมาส 3/2568 เป็น 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากผู้ลงทุน ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการบางแห่งเพียง 26% ถึง 51%

- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก 2.47 เท่า ในไตรมาส 4/2567 เป็น 2.64 เท่า ในไตรมาส 4/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 4/2568 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.46 เท่า ทั้งนี้ เพื่อเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทฯอยู่ระหว่างดำเนินแผนการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระทุนเพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่ตามความเหมาะสม

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY	ปี'68	ปี'67	%YoY
รายได้รวม	**125.6**	**80.4**	**136.6**	**56.2%**	**(8.1%)**	**630.5**	**632.2**	**(0.3%)**
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า	114.7	69.5	125.9	65.0%	(8.9%)	373.5	438.8	(14.9%)
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	0.4	0.5	0.8	(20.0%)	(50.0%)	2.6	3.3	(21.2%)
รายได้ค่าบริหารจัดการ	10.5	10.4	9.9	1.0%	6.1%	40.8	30.3	34.7%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม	-	-	-	0.0%	0.0%	213.6	159.8	33.7%
ต้นทุนจากการให้บริการ	**46.9**	**30.5**	**34.4**	**53.8%**	**36.3%**	**141.7**	**143.2**	**(1.0%)**
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	41.6	24.6	31.4	69.1%	32.5%	120.4	131.2	(8.2%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	5.3	5.9	3.0	(10.2%)	76.7%	21.3	12.0	77.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**58.8**	**62.0**	**85.4**	**(5.2%)**	**(31.1%)**	**282.9**	**271.6**	**4.2%**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	**105.7**	**92.5**	**119.8**	**14.3%**	**(11.8%)**	**424.6**	**414.8**	**2.4%**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	**19.9**	**(12.1)**	**16.8**	**264.5%**	**18.5%**	**205.9**	**217.4**	**(5.3%)**
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(14.9)	(13.8)	(17.2)	8.0%	(13.4%)	(58.6)	(70.5)	(16.9%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	**5.0**	**(25.9)**	**(0.4)**	**119.3%**	**1,350.0%**	**147.3**	**146.9**	**0.3%**
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ[1/,2/]	4.8	(28.2)	(34.6)	(117.0%)	(113.9%)	(85.9)	(141.6)	(39.3%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	**9.8**	**(54.1)**	**(35.0)**	**118.1%**	**128.0%**	**61.4**	**5.3**	**1,058.5%**

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	2.2	(1.1)	0.3	300.0%	633.3%	(5.1)	(4.4)	(15.9%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(4.4)	(2.8)	0.2	(57.1%)	(2,300.0%)	(15.0)	(9.3)	(61.3%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	4.2	0.7	(2.1)	500.0%	300.0%	20.1	5.7	252.6%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	**3.4**	**(58.7)**	**(32.4)**	**105.8%**	**110.5%**	**21.2**	**(14.1)**	**250.4%**
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	**(46.9)**	**(21.3)**	**4.8**	**(120.2%)**	**(1,077.1%)**	**(71.4)**	**15.3**	**(566.7%)**
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา[2/]	(3.3)	(10.8)	-	69.4%	100.0%	(12.1)	-	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ [3/]	(23.3)	(0.1)	(5.6)	(23,200.0%)	(316.1%)	(31.2)	(7.8)	(300.0%)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม [4/]	(11.6)	(13.9)	-	16.5%	100.0%	(25.5)	-	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม[5/]	2.2	0.8	3.6	175.0%	(38.9%)	7.4	(2.3)	421.7%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	(10.9)	2.7	6.8	(503.7%)	(260.3%)	(10.0)	25.4	(139.4%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(43.5)**	**(80.0)**	**(27.6)**	**45.6%**	**(57.6%)**	**(50.2)**	**1.2**	**(4,283.3%)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	**(30.2)**	**(45.0)**	**(34.0)**	**32.9%**	**11.2%**	**(88.0)**	**32.2**	**(373.3%)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	**(13.3)**	**(35.0)**	**6.4**	**62.0%**	**(307.8%)**	**37.8**	**(31.0)**	**221.9%**

หมายเหตุ:	[1/] บริษัทฯแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"
	[2/] บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบจากการแก้ไขเงื่อนไขการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายจำนวน 12.1 ล้านบาทในปี 2568 นี้
	[3/] ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าดอกเบี้ยค้างรับ ลูกหนี้การค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิ 23.3 ล้านบาท
	[4/] ในไตรมาส 4'68 กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (SUMX) ส่งผลให้เกิดผลขาดทุนจำนวน 11.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว
	[5/] ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 2.2 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม**ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 125.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.2% QoQ จาก 80.4 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า อย่างไรก็ตามสำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 630.5 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อน (-0.3% YoY)

- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม**ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 105.7 ล้านบาท ลดลง 11.8% YoY สาเหตุหลักมาจากการไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการเปิดดำเนินงานของ Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการ ในไตรมาส 4/2567

สำหรับงวดปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 424.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% YoY จาก 414.8 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567

โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกิดขึ้นระหว่างปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- **EBITDA** ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 19.9 ล้านบาท พลิกจากติดลบ 12.1 ล้านบาทในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า โดยได้รับการสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเข้าพัก และค่าห้องพักเฉลี่ย สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 205.9 ล้านบาท จากเป็นบวก 217.4 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกิดขึ้นระหว่างปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม** 4.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.1% QoQ และ 2300.0% YoY จากผลขาดทุนของธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯมีแผนปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรในปี 2569 ในขณะที่ **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** 2.2 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นมากถึง 300.0% QoQ และ 633.3% YoY ซึ่งมีผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นของโครงการชิทาดีนส์ และโคฟ ฮิลล์ ไลฟ์สไตล์ มอลล์

- ในไตรมาส 4/2568 **ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 30.2 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 45.0 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ไม่รวมรายการพิเศษ) อยู่ที่ 21.2 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 14.1 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567

  สำหรับงวดปี 2568 กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกลับมาเป็นกำไรที่ 37.8 ล้านบาท จากขาดทุนในปีที่แล้ว 31.0 ล้านบาท โดยหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) จำนวน 213.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 โดยกลุ่มบริษัทฯ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้รับรู้กำไรกันในสัดส่วนร้อยละ 38.28 และร้อยละ 61.72 ตามลำดับ

- ในส่วนของกลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และยังไม่มีรายได้จากการดำเนินการในรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จึงมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 88.0 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY	ปี'68	ปี'67	%YoY
รายได้รวม	**42.0**	**42.5**	**41.7**	**(1.2%)**	**0.7%**	**185.7**	**219.4**	**(15.4%)**
รายได้ค่าบริหารจัดการ	39.3	38.5	36.2	2.1%	8.6%	157.0	140.4	11.8%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	-	-	-	0.0%	0.0%	14.6	-	100.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1.7	4.0	5.5	(57.5%)	(69.1%)	8.2	79.0	(89.6%)
รายได้เงินปันผล	1.0	-	-	100.0%	100.0%	5.9	-	100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	**31.4**	**30.8**	**27.7**	**1.9%**	**13.4%**	**128.4**	**110.7**	**16.0%**
ต้นทุนจากการให้บริการ	31.4	30.8	27.7	1.9%	13.4%	128.4	110.7	16.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**8.6**	**7.4**	**10.9**	**16.2%**	**(21.1%)**	**37.3**	**30.7**	**21.5%**
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**8.6**	**7.4**	**10.9**	16.2%	(21.1%)	37.3	30.7	21.5%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	**40.0**	**38.2**	**38.6**	**4.7%**	**3.6%**	**165.7**	**141.4**	**17.2%**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	**2.0**	**4.3**	**3.1**	**(53.5%)**	**(35.5%)**	**20.0**	**78.0**	**(74.4%)**
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.2	1.5	1.7	(20.0%)	(29.4%)	5.1	5.6	(8.9%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	**0.8**	**2.8**	**1.4**	**(71.4%)**	**(42.9%)**	**14.9**	**72.4**	**(79.4%)**
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ[1/]	(6.9)	(7.0)	(7.5)	(1.4%)	(8.0%)	(28.2)	(26.8)	5.2%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(6.1)**	**(4.2)**	**(6.1)**	**(45.2%)**	**(0.0%)**	**(13.3)**	**45.6**	**(129.2%)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.4	(0.7)	(0.4)	2,300.0%	3,950.0%	16.6	(1.5)	1,206.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	**(21.5)**	**(3.5)**	**(5.7)**	**(514.3%)**	**(277.2%)**	**(29.9)**	**47.1**	**(163.5%)**
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	**(78.8)**	**(2.1)**	**(0.6)**	**(3,652.4%)**	**(13,033.3%)**	**(87.4)**	**(1.1)**	**(7,845.5%)**
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน[2/]	34.3	(2.7)	(3.0)	1,370.4%	1,243.3%	21.2	21.2	0.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	(115.5)	-	-	100.0%	100.0%	(115.5)	(30.6)	(277.5%)
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม[3/]	2.2	0.8	3.6	175.0%	(38.9%)	7.4	(2.2)	436.4%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ[3/]	0.2	(0.2)	(1.2)	200.0%	116.7%	(0.5)	10.5	(104.8%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(100.3)**	**(5.6)**	**(6.3)**	**(1,691.1%)**	**(1,492.1%)**	**(117.3)**	**46.0**	**(355.0%)**

หมายเหตุ:	[1/] บริษัทฯแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"
	[2/] ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกรายการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าดอกเบี้ยค้างรับ และบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าลูกหนี้การค้า ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิจากรายการดังกล่าวจำนวน 34.3 ล้านบาท
	[3/] ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 2.2 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้ค่าบริหารจัดการ**ของบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้น 2.1% QoQ และ 8.6% YoY สาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการประจำปี และรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจากโครงการของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม สำหรับงวดปี 2568 มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 11.8% YoY

- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม**ของบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 40.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% QoQ จาก 38.2 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาและค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญสำหรับธุรกิจใหม่ สำหรับงวดปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 17.2% YoY ส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเริ่มต้นเพื่อพัฒนาธุรกิจใหม่ เช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงค่าใช้จ่ายโครงการลงทุนใหม่ในซอยสุขุมวิท 24

- **EBITDA** ของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 2.0 ล้านบาท ลดลงจาก 4.3 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น สำหรับงวดปี 2568 EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 20.0 ล้านบาท จาก 78.0 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เนื่องจากมีรายการขายเงินลงทุนบางส่วนในบริษัทย่อยในปี 2567

- **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** (ไม่รวมรายการพิเศษ) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 21.5 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุน 3.5 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 สำหรับงวดปี 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 29.9 ล้านบาท พลิกจากผลกำไร 47.1 ล้านบาทสำหรับปี 2567 เนื่องจากรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง อย่างไรก็ตามสำหรับงวดปี 2568 รายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญาและรายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นสามารถชดเชยผลการดำเนินงานที่ลดลงบางส่วน

- **ผลขาดทุนสุทธิ**ของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 100.3 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน 34.3 ล้านบาท และรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน 115.5 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 2.2 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ

  สำหรับงวดปี 2568 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 117.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิอยู่ที่ 46.0 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการตั้งด้อยค่า อย่างไรก็ตาม ส่วนหนึ่งถูกชดเชยด้วยรายได้ค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้น และยังมีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.6 ล้านบาทจากการขายโครงการซัมเมอร์พอยท์

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 4/2568 กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ บริษัทฯยังบริหารโครงการของลูกค้าภายนอกในภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน่ เอ็กซ์ และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม

- ในไตรมาส 4/2568 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย ซิทาดีนส์ 8, ซิทาดีนส์ 11, ซิทาดีนส์ 16, โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน่ อโศก และเจอร์นีย์ฮับ สุขุมวิท 26 สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ, เจอร์นีย์ฮับ พัทยา, โนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,925	1,742	2,258	10.5%	(14.8%)
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,788	1,047	1,511	70.8%	18.3%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	81.7%	75.7%	86.3%	6.1	(4.6)
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	76.3%	63.2%	84.8%	13.1	(8.5)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	93.6	79.3	96.5	18.0%	(2.9%)
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	91.5	47.9	92.1	90.8%	(0.7%)

- รายได้รวมระดับโครงการของโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 93.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0% QoQ และลดลง 2.9% YoY จากอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยที่อ่อนตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯยังคงเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง สังเกตได้จากแนวโน้ม QoQ ปรับตัวดีขึ้นตามอุปสงค์ท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว

- รายได้รวมระดับโครงการของโครงการในต่างจังหวัดในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 91.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 90.8% QoQ และลดลงเพียงเล็กน้อย 0.7% YoY สะท้อนถึงฤดูกาลท่องเที่ยวที่ดีของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยมีค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ ทั้งนี้ โครงการเมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้กลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 โดยรายได้ที่รับรู้จากการใช้แบรนด์เมอร์เคียว และระบบการกระจายห้องพัก (Distribution system) ในไตรมาส 4/2568 นี้ คิดเป็นระยะเวลาเพียงประมาณ 1 เดือนครึ่งเท่านั้น

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY
ARR-Cove Hill (THB : price/sq.m.)	1,267	1,299	1,482	(2.4%)	(14.5%)
% OCC - Cove Hill	79.2%	78.0%	52.1%	1.2	27.2
Rev - Cove Hill (THB mn)	8.3	8.1	4.1	1.8%	99.9%
% EBITDA margin - Cove Hill	6.2%	(8.0%)	(62.4%)	14.2%	68.6%

- ภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุนโครงการพื้นที่ให้เช่า ซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568 ปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงให้บริการบริหารโครงการดังกล่าวภายใต้สัญญาบริหารที่เกี่ยวข้อง

- กลุ่มบริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์หลักจาก โครงการ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุง เป็นสำคัญ ซึ่งได้เปิดดำเนินการในไตรมาส 4/2567 มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 8.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% QoQ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 79.2% ในไตรมาส 4/2568 จากเดิม 52.1% ในไตรมาส 4/2567

หน่วย: ล้านบาท	**ไตรมาส 4'68**	**ไตรมาส 3'68**	**ไตรมาส 4'67**	**%QoQ**	**%YoY**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	127.5	118.2	215.1	7.9%	(40.7%)
ลูกหนี้การค้า	28.5	21.3	36.4	33.8%	(21.7%)
ลูกหนี้อื่น	44.7	43.9	92.1	1.8%	(51.5%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	238.3	217.0	377.7	9.8%	(36.9%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,496.4	3,461.0	3,510.8	1.0%	(0.4%)
รวมสินทรัพย์	**3,734.7**	**3,678.0**	**3,888.5**	**1.5%**	**(4.0%)**
รวมหนี้สินหมุนเวียน	514.6	500.1	456.6	2.9%	12.7%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,319.6	2,261.6	2,499.5	2.6%	(7.2%)
รวมหนี้สิน	**2,834.2**	**2,761.7**	**2,956.1**	**2.6%**	**(4.1%)**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**900.5**	**916.3**	**932.4**	**(1.7%)**	**(3.4%)**
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	599.8	605.4	674.4	(0.9%)	(11.1%)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	300.7	310.9	258.0	(3.3%)	16.6%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**3,734.7**	**3,678.0**	**3,888.5**	**1.5%**	**(4.0%)**
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	**3.01**	**2.88**	**2.94**		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	**3.15**	**3.01**	**3.17**		
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	**0.46**	**0.43**	**0.83**		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม (เท่า)**	**2.64**	**2.59**	**2.47**		
* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น					
** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ทุนส่วนที่เป็นของ BC					

- ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่า 3,734.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.5% QoQ จากสิ้นไตรมาส 3/2568 ที่ 3,678.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการโรงแรมแห่งใหม่ที่ภูเก็ตและซอยสุขุมวิท 5 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มซึ่งเป็นธุรกิจใหม่อย่างไรก็ตามสินทรัพย์รวมลดลง 4.0% YoY จากสิ้นไตรมาส 4/2567 ที่ 3,888.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568

- **หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มีมูลค่า 2,834.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,761.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกใช้วงเงินกู้จากธนาคารเพื่อสนับสนุนความคืบหน้าการก่อสร้างตามแผน และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าธุรกิจใหม่

- อย่างไรก็ตามหนี้สินรวมลดลง 4.1% YoY จากสิ้นไตรมาส 4/2567 ที่ 2,956.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเนื่องจากจำหน่ายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568

- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) มีมูลค่า 900.5 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 ซึ่งลดลงจาก 916.3 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 โดยลดลงจากผลขาดทุนสุทธิของงวด

- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน** เพิ่มขึ้นจาก 3.01 เท่า ณ ไตรมาส 3/2568 เป็น 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากผู้ลงทุน ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการ

บางแห่งเพียง 26% ถึง 51%

- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก 2.47 เท่า ในไตรมาส 4/2567 เป็น 2.64 เท่า ในไตรมาส 4/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 4/2568 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.46 เท่า ทั้งนี้ เพื่อเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทฯอยู่ระหว่างดำเนินแผนการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระทุนเพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่ตามความเหมาะสม

- โดยรวมการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนที่สำคัญในปี 2569 จากสภาวะแวดล้อมด้านอัตราดอกเบี้ยที่เอื้ออำนวยมากยิ่งขึ้น ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่แข็งแกร่งขึ้นจากเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์			
โครงการกมลา 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	การดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งสองหลังเสร็จสิ้น อยู่ระหว่างการดำเนินงานระบบ MEP และ งานสถาปัตยกรรม โดยรวมโครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
โครงการกมลา 2	ภูเก็ต	180	โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างได้ในเร็ววัน กลุ่มบริษัทฯอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ประกอบการโรงแรมชั้นนำเพื่อทำข้อตกลงแฟรนไชส์
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	มีการชะลอโครงการชั่วคราว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด
โครงการสุขุมวิท 5 (Handwritten Collection)	กรุงเทพฯ	174	การดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างใต้ดินเสร็จสิ้น มีการปรับปรุงเงื่อนไขเงินกู้ยืมธนาคาร และมีการกู้ยืมใหม่ 567 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว โครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26	กรุงเทพฯ	78	โรงแรมได้เปิดดำเนินการ การตกแต่งเสร็จสิ้นแล้ว
JW Marriott Bangkok Phrom Phong	กรุงเทพฯ	263	โครงการอยู่ระหว่างดำเนินการขอ EIA
JH Patong Phuket (ปรับปรุงและรีแบรนด์เป็น Mercure Phuket Patong Journeyhub)	ภูเก็ต	194	การตกแต่งห้องพักเสร็จสิ้นแล้ว โรงแรมเริ่มให้บริการภายใต้แบรนด์ Mercure ในเดือนพฤศจิกายน 2568 การปรับปรุงอาคารพาณิชย์คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 1/2569
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	โครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 79.2% ในไตรมาสที่ 4/2568
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			

บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจคาดว่าจะปิดตัวลงในต้นปี 2569
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีสโปค)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทยา/ ภูเก็ต	-	ธุรกิจสมุนไพรไทยของเรา ภายใต้ชื่อ Bespoke Group ประสบความก้าวหน้าที่สำคัญจากการดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบล่าสุดเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากรูปแบบการดำเนินธุรกิจในลักษณะคลินิกแพทย์ทางเลือกไทย (Thai alternative clinic model) และการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด ฟาร์มสมุนไพรไทยของเราปฏิบัติตามมาตรฐาน Good Agricultural and Collection Practices (GACP) ทำให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยทางการแพทย์ได้อย่างถูกกฎหมาย และมีใบรับรองที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ทุกสาขามีใบอนุญาตคลินิกและ/หรือร้านยา พร้อมมีแพทย์ประจำเต็มเวลาที่มีคุณสมบัติครบถ้วน รวมถึงแพทย์แผนไทย สำหรับการสั่งจ่ายสมุนไพรไทยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงินหรือไม่ : ไม่มี

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงเป็นปัจจัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทั้งนี้ แนวโน้มอุปสงค์จากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ตลอดจนระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล อาจส่งผลต่ออัตราการเข้าพัก ค่าห้องพักเฉลี่ย และรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะถัดไป

ในด้านการดำเนินธุรกิจ กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมกับ Accor ครอบคลุมแบรนด์เมอเวนพิค (Movenpick) เมอร์เคียว (Mercure) และ แฮนด์ริทเทน คอลเลกชั่น (Handwritten Collection) และได้รับการรับรองในฐานะ Third Party Operator (TPO) ภายใต้ระบบของ Accor ในประเทศไทย ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพในการบริหารโรงแรม การเข้าถึงฐานลูกค้า และโอกาสในการขยายธุรกิจบริหารโรงแรมในอนาคต ภายใต้มาตรฐานและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องของ Accor

นอกจากนี้ การเริ่มดำเนินงานภายใต้แบรนด์เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นี่ย์ฮับ (Mercure Phuket Patong Journeyhub) ในเดือนพฤศจิกายน 2568 และการปรับปรุงทรัพย์สินที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2569 จะเป็นปัจจัยสนับสนุนการเพิ่มรายได้ประจำของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะถัดไป อย่างไรก็ดี ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่จะได้รับขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเข้าสู่ระดับการดำเนินงานตามปกติของโครงการ ภาวะตลาด และความสามารถในการรักษาระดับอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ย

ในด้านฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่อง โครงสร้างเงินทุน และการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการตามโมเดล Build–Operate–Sell (BOS) ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของธุรกิจ โดยภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลงจะช่วยสนับสนุนต้นทุนทางการเงินและบรรยากาศการลงทุน อย่างไรก็ดี ความสำเร็จของการจำหน่ายเงินลงทุนขึ้นอยู่กับภาวะตลาด ความต้องการของผู้ลงทุน และความคืบหน้าของโครงการที่เกี่ยวข้องด้วย

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท)	68.67	215.13	127.52
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (ล้านบาท)	62.83	128.49	73.17
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	43.68	92.10	44.68
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)	-	-	4.05
บุคคลหรือกิจการอื่น (ล้านบาท)	-	-	4.05
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (ล้านบาท)	1.16	2.16	2.41
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	32.31	31.96	31.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	32.31	31.96	31.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (ล้านบาท)	164.97	377.74	238.30

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	3.50	3.50	3.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า ที่บันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย - สุทธิ (ล้านบาท)	79.05	157.67	152.83
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (ล้านบาท)	8.79	57.59	56.05
เงินลงทุนในการร่วมค้า (ล้านบาท)	70.26	100.07	96.79
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	71.03	74.40	65.20
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	71.03	74.40	65.20
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ล้านบาท)	3,020.27	2,741.59	2,977.34
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (ล้านบาท)	12.39	155.82	162.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ล้านบาท)	5.34	6.10	10.36
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (ล้านบาท)	5.34	6.10	10.36

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ล้านบาท)	17.94	24.12	15.30
สินทรัพย์ดิจิทัล - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	-	-	52.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	32.49	20.39	57.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	27.49	20.39	57.43
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	3,685.97	3,510.77	3,496.39
รวมสินทรัพย์ (ล้านบาท)	3,850.93	3,888.50	3,734.69
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	134.41	112.20	105.39
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	168.62	210.75	276.36
เจ้าหนี้ค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)	38.14	35.71	75.81
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - หมุนเวียน (ล้านบาท)	17.37	-	0.02

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	18.00	18.00	36.70
บุคคลหรือกิจการอื่น (ล้านบาท)	18.00	18.00	18.00
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	-	-	18.70
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	65.58	94.65	63.73
สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	65.58	94.65	63.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	6.70	5.82	6.55
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย (ล้านบาท)	1.70	2.16	8.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	11.72	13.02	17.44
รวมหนี้สินหมุนเวียน (ล้านบาท)	424.10	456.60	514.57
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	219.28	63.59	49.12
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	2,229.40	1,976.26	1,936.96

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	1,870.79	1,744.20	1,736.15
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี - อื่น ๆ (ล้านบาท)	358.60	232.07	200.81
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	179.73	272.89	138.55
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (ล้านบาท)	-	-	0.24
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	26.92	33.66	35.72
ส่วนแบ่งผลขาดทุนที่เกินกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า (ล้านบาท)	3.36	3.02	3.07
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ล้านบาท)	135.58	135.18	137.83
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	25.00	14.94	18.12
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	2,819.26	2,499.54	2,319.60
รวมหนี้สิน (ล้านบาท)	3,243.37	2,956.13	2,834.17

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	869.09	822.32	992.55
หุ้นสามัญจดทะเบียน (ล้านบาท)	869.09	822.32	992.55
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	570.31	572.11	576.56
หุ้นสามัญชำระแล้ว (ล้านบาท)	570.31	572.11	576.56
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (ล้านบาท)	346.93	347.00	347.00
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ (ล้านบาท)	346.93	347.00	347.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม (ล้านบาท)	(952.63)	(839.96)	(917.65)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (ล้านบาท)	9.75	12.05	12.05
สำรองตามกฎหมาย (ล้านบาท)	9.75	12.05	12.05
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (ล้านบาท)	(962.38)	(852.01)	(929.71)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	634.79	595.27	593.93
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน (ล้านบาท)	142.65	116.80	113.74
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (ล้านบาท)	(86.10)	(86.10)	(86.04)
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (ล้านบาท)	228.75	202.90	199.78
ส่วนของทุนที่เกิดจากรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ล้านบาท)	4.55	4.55	4.55
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น (ล้านบาท)	-	0.04	0.01
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - อื่นๆ (ล้านบาท)	487.60	473.88	475.63
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	599.41	674.42	599.84
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ล้านบาท)	8.16	257.95	300.68

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	607.57	932.37	900.52
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	3,850.93	3,888.50	3,734.69

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินธุรกิจ (ล้านบาท)	393.80	472.49	416.92
รายได้จากการขายและให้บริการ (ล้านบาท)	363.39	438.82	373.52
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	30.41	33.67	43.40
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล (ล้านบาท)	5.65	5.98	5.60
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	5.65	5.98	5.60
รายได้อื่น (ล้านบาท)	9.85	25.28	14.23

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมรายได้ (ล้านบาท)	409.30	503.75	436.75
ต้นทุน (ล้านบาท)	137.99	143.20	141.73
ต้นทุนการให้บริการ (ล้านบาท)	17.34	12.01	21.29
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ล้านบาท)	284.97	273.83	297.46
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	43.78	38.23	38.10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	241.19	235.61	259.36
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	71.69	70.47	58.60
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ล้านบาท)	(0.16)	7.78	17.06
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่า (ล้านบาท)	-	-	14.12
ค่าใช้จ่ายอื่น (ล้านบาท)	-	-	27.72
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	494.50	495.29	556.69

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)	(33.82)	(13.68)	(20.10)
กำไร (ขาดทุน) อื่น (ล้านบาท)	5.03	159.76	213.59
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (ล้านบาท)	5.03	159.76	213.59
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(113.99)	154.55	73.54
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	178.02	147.53	103.67
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	6.90	5.86	20.10
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(298.91)	1.15	(50.22)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ล้านบาท)	(298.91)	1.15	(50.22)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด / กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(298.91)	1.15	(50.22)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า (ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย) สำหรับรายการที่ไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง (ล้านบาท)	13.82	(0.14)	(0.36)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท)	0.50	(1.72)	2.11
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี (ล้านบาท)	63.38	(1.86)	1.75
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด (ล้านบาท)	(235.53)	(0.71)	(48.47)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(194.01)	32.16	(88.02)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ล้านบาท)	(104.90)	(31.01)	37.80
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(148.50)	29.85	(86.27)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ล้านบาท)	(87.03)	(30.56)	37.79
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (ล้านบาท)	(0.34050)	0.05630	(0.15320)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท/หุ้น) (ล้านบาท)	(0.34050)	0.05630	(0.15320)
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	(42.30)	225.02	132.14
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(29.17)	55.46	(22.28)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (ล้านบาท)	(303.94)	(158.61)	(263.81)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และ/หรือ ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(292.01)	154.55	73.54
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	71.69	70.47	58.60
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)	33.82	13.68	20.10
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน (ล้านบาท)	(1.04)	(0.72)	(7.21)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า (ล้านบาท)	(5.03)	(159.76)	(213.59)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอื่น (ล้านบาท)	(2.36)	2.16	2.18
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (ล้านบาท)	-	-	25.54

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	0.46	0.44	18.61
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท)	-	0.00	(2.30)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท)	-	-	(2.30)
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	-	-	14.12
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท)	-	-	17.06
เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (ล้านบาท)	(5.65)	(5.98)	(5.60)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(5.65)	(5.98)	(5.60)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท)	4.97	5.08	5.05
รายการปรับปรุงอื่น ๆ (ล้านบาท)	(0.45)	0.36	(8.85)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ล้านบาท)	(17.74)	88.04	(2.74)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	2.30	(63.02)	(42.96)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	(0.21)	(1.01)	(0.26)
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	6.25	1.49	(5.50)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	(26.49)	127.67	(43.26)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	(0.40)	(0.52)	(0.20)
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	8.65	(0.71)	23.23
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(27.64)	151.94	(71.68)
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(11.46)	(9.46)	(9.23)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(39.10)	142.48	(80.90)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุน (ล้านบาท)	-	-	(82.61)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า (ล้านบาท)	5.03	112.90	335.11
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)	(2.30)	-	(6.65)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	-	-	(4.05)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการอื่น (ล้านบาท)	-	-	(4.05)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)	(2.30)	-	(2.60)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	(2.30)	-	(2.60)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	0.04	0.20	1.24
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	0.04	0.20	1.24
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	(446.70)	(99.55)	(321.51)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	(380.10)	(53.07)	(316.32)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ล้านบาท)	(0.39)	(1.78)	(5.18)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	(66.21)	(44.70)	(0.01)
รับดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.35	0.35	0.28
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมลงทุน) (ล้านบาท)	-	-	7.08
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(482.64)	8.32	(67.06)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	17.79	(14.35)	(6.81)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	326.30	197.87	324.97
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	18.00	40.92	18.70
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	-	40.92	18.70

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)	308.30	156.95	306.27
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	253.67	81.95	189.27
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการอื่น (ล้านบาท)	54.63	75.00	117.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	(308.75)	(299.44)	(219.74)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)	(308.75)	(258.52)	(219.74)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	(63.68)	(57.71)	(195.69)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการอื่น (ล้านบาท)	(245.06)	(200.81)	(24.05)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (ล้านบาท)	(14.51)	(37.24)	(7.87)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากการจำหน่ายตราสารทุน (ล้านบาท)	1.65	1.87	4.41
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้น (ล้านบาท)	-	0.04	0.01
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (ล้านบาท)	-	-	34.97
จ่ายเงินปันผล (ล้านบาท)	-	-	(66.51)
จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(141.44)	(145.37)	(139.17)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (ล้านบาท)	152.79	292.28	136.09
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	33.82	(4.34)	60.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(487.92)	146.46	(87.61)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด (ล้านบาท)	556.58	68.67	215.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด (ล้านบาท)	68.67	215.13	127.52

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ [1]

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.40	0.80	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.20	0.60	0.30
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.10	0.30	-0.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	21.00	17.00	12.90
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	17.20	21.20	28.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	198.10	128.60	87.60
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1.80	2.80	4.10
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	21.00	21.10	26.70
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	17.10	17.00	13.50
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	1.90	6.90	18.70
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	47.40	66.20	68.20
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-24.00	22.90	21.00
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	3.70	4.70	3.00

	2566	2567	2568
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	40.80	98.40	-61.00
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-72.10	0.20	-7.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-55.80	0.10	-5.50
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.30	3.20	3.10
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-0.50	1.10	1.20
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	-0.10	0.70	-0.10
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	0.00	64.64	0.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-7.70	0.00	-1.30
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	-8.00	2.40	0.30
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.20	0.20

หมายเหตุ : [1] *หมายเหตุ : อัตราการจ่ายเงินปันผล = เงินปันผลจ่าย/กำไรสุทธิของบริษัทฯ*

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 93 ถนนรัชดาภิเษก

แขวง/ตำบล : ดินแดง

เขต/อำเภอ : ดินแดง

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรณีย์ : 10400

โทรศัพท์ : 02-009-9000

โทรสาร : 02-009-9991

บริษัทผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 1875 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพระราม ที่ 4

แขวง/ตำบล : แขวงลุมพินี

เขต/อำเภอ : เขตปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรณีย์ : 10330

โทรศัพท์ : +66 2264 9090

โทรสาร : +66 2264 0789-90

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว เกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล

เลขที่ใบอนุญาต : 7325

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : มี

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 11 กำหนดว่า หุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวในขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : มี

รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2568	**ชื่อคดี** คดีหมายเลขแดงที่ พ 1903/2568 **โจทก์** บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) (และเป็นจำเลยในคดีฟ้องแย้ง)	
	ข้อพิพาทที่ 1 ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2571 อธิบายข้อพิพาท โจทก์อ้างว่าจำเลยผิดสัญญาก่อสร้างและเรียกร้องค่าเสียหายจำนวน 41,561,224.20 บาท โดยจำเลยได้ฟ้องแย้งและขอให้ศาลตัดสินว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาในสาระสำคัญหลายประการ และทำให้จำเลยเสียหาย โดยเรียกร้องค่าเสียหายจากการฟ้องแย้งจำนวน 88,332,959.05 บาท ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาให้ บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด (จำเลย) ชำระเงิน 21,366,213.81 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และยกฟ้องแย้งของจำเลย อย่างไรก็ตาม จำเลยยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 อธิบายเพิ่มเติม -	อยู่ระหว่างดำเนินการ

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอื่นหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

นอกเหนือจากการปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัดแล้ว คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) กำหนด และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี พ.ศ. 2560 ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด รวมทั้งยึดมั่นในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และยังทำให้เกิดความโปร่งใสต่อนักลงทุนอันจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก ตลอดจนสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันและมีผลประกอบการที่ดีได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาวโดยการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย เป็นประโยชน์ต่อสังคม และลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายจรรยาบรรณ นโยบายต่อต้านการติดสินบนและการทุจริต และนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการตรวจสอบฯ”) ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ติดตาม สนับสนุนและส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งทบทวน ปรับปรุง และพัฒนานโยบายและแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ กฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงเกณฑ์การประเมินที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ครอบคลุมหลักการ 5 หมวด ดังนี้

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

บริษัทฯ ได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายดังกล่าวให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ได้รับทราบเพื่อนำไปปฏิบัติ และได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ สำหรับใช้ในการอ้างอิงต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบันและสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ, การพัฒนากรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ("คณะกรรมการสรรหาฯ") ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 คน จากจำนวนคณะกรรมการสรรหาฯ ทั้งหมด 3 คน มีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณากลั่นกรองคุณสมบัติของบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการซึ่งจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามคุณสมบัติที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และคุณลักษณะเฉพาะด้านอื่น ๆ (Board diversity) และจะต้องเป็นบุคคลที่พร้อมอุทิศเวลาเพื่อปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างเต็มที่

เมื่อตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ว่างลง คณะกรรมการสรรหาฯ จะพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง/เลือกตั้ง (แล้วแต่กรณี) เป็นกรรมการบริษัทต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและกฎบัตรที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาลงมติในการแต่งตั้งกรรมการแยกเป็นรายบุคคลในวาระการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

<u>คุณสมบัติของกรรมการ</u>

1. เป็นบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจรรยาบรรณและจริยธรรม
2. เป็นบุคคลผู้มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจการลงทุน ธุรกิจสินทรัพย์ส่วนบุคคล ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3. มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ไม่เป็นบุคคลที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุม และเป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ
6. มีเวลาอย่างเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และต้องไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 4 บริษัท

   ในกรณีที่กรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และจะรายงานเหตุผลในการแต่งตั้งกรรมการท่านนั้นไว้ในรายงานการกำกับดูแลกิจการในแบบ 56-1 One Report

<u>การแต่งตั้งกรรมการ</u>

1. การแต่งตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใส ชัดเจน ในการสรรหากรรมการให้ดำเนินการผ่านกระบวนการสรรหาของคณะกรรมการสรรหาฯ และการพิจารณาจะต้องประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการศึกษาและประสบการณ์ในการประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ และความหลากหลายของทักษะ เพื่อให้มีรายละเอียดที่เพียงพอ เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2. กรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการโดยมติการเลือกตั้งกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
3. กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้กรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างลงดังกล่าว ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ทั้งนี้ มติแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

สิทธิของผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการ โดยให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1 เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
4. การเลือกตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อไปได้
2. กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นว่าบุคคลนั้นสมควรดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

การพ้นจากตำแหน่ง

1. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีต่อ ๆ ไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
2. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ ตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก
3. การลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการ และเลขานุการบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการซึ่งลาออกจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัดทราบด้วยก็ได้
4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
5. การเกษียณอายุของกรรมการบริษัท กำหนดให้กรรมการที่ไม่ได้เป็นลูกจ้างของบริษัทฯ จะไม่สามารถเข้ารับเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการที่มีวาระการเป็นกรรมการเริ่มต้นภายหลังจากอายุครบ 75 ปีได้ ในส่วนกรรมการที่เป็นลูกจ้างของบริษัทฯ

หรือบริษัทย่อยจะเกษียณอายุจากการเป็นกรรมการบริษัทตามการเกษียณอายุของลูกจ้าง

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการสรรหากรรมการ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/20230307-bc-board-of-director-charter-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 2-3

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ จะกำหนดเป็นรายปีตามจำนวนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาฯ และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้พิจารณากลั่นกรองอย่างละเอียดถึงความเหมาะสมต่าง ๆ กล่าวคือ จะต้องอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยจะคำนึงถึงภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ และพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรายปีของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารรวมกันจะต้องไม่เป็นจำนวนที่สูงผิดปกติเมื่อเทียบกับผลตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารโดยเฉลี่ยของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบฯ	คณะกรรมการสรรหาฯ
ประธาน	1,200,000 บาทต่อปี	400,000 บาทต่อปี	200,000 บาทต่อปี
กรรมการ	600,000 บาทต่อคนต่อปี	200,000 บาทต่อคนต่อปี	100,000 บาทต่อคนต่อปี

หมายเหตุ:

1. กรรมการอิสระจะไม่ได้รับค่าตอบแทนอื่น หรือผลประโยชน์อื่นใด เว้นแต่ค่าตอบแทนที่ระบุไว้ข้างต้นหรือได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. ค่าตอบแทนสำหรับกรรมการอิสระ (ที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย (แล้วแต่กรณี)) มีกำหนดการจ่ายเป็นรายไตรมาส
3. กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร หรือที่ปรึกษาจะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอีก (เว้นแต่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) เนื่องจากได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทฯ เป็นเงินเดือนในฐานะพนักงานของบริษัท หรือได้รับค่าที่ปรึกษาในฐานะที่ปรึกษาของบริษัทแล้ว

2. ค่าตอบแทนอื่น

เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจ และตอบแทนความทุ่มเทในการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตในอนาคตของกลุ่มบริษัท และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในจำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น (โครงการ “BC-ESOP 2025”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขาย	จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (คำนวณจากทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ คือ 572,189,408 บาท)
มูลค่าการเสนอขาย	ประมาณ 22,000,000 บาท (โดยใช้สมมติฐานราคาเสนอขายที่ 1.1 บาทต่อหุ้น เนื่องจากกำหนดให้ราคาเสนอขายเป็นราคาตลาด ของเดือนที่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน จึงไม่สามารถระบุราคา และมูลค่าการเสนอขายที่เฉพาะเจาะจงได้)
วิธีการเสนอขายและจัดสรร	เสนอขายและจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ทุกวันที่ 25 ของเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 จนถึงเดือนมกราคม 2569 โดยไม่ผ่านผู้รับช่วงซื้อหลักทรัพย์
ราคาเสนอขาย	**ราคาตลาด** ซึ่งคำนวณจากราคาหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันที่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ในแต่ละครั้ง โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยใช้ราคาเฉลี่ยในแต่ละวัน
การเสนอขายครั้งแรก	เดือนพฤษภาคม 2568
การเสนอขายครั้งสุดท้าย	เดือนมกราคม 2569

กรรมการบริษัทฯ ได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 รวมทั้งสิ้น 7,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 โดยไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรายใดได้รับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่เสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

เนื่องจากคณะกรรมการเปรียบเสมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทฯ จึงมีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงาน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร เช่น วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ นโยบาย แนวทางแผนธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ งบประมาณ ตลอดจนมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผน ขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่บริหารงานและปฏิบัติตามนโยบายและแผนกลยุทธ์ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/20230307-bc-board-of-director-charter-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4-6

การพัฒนากรรมการ

เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายสนับสนุน ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น เลขานุการบริษัท และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นต้น ทั้งนี้ การฝึกอบรมและให้ความรู้อาจกระทำเป็นการภายในบริษัท (in-house training) หรือเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ของสถาบันภายนอก อาทิ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือสถาบันอื่น ๆ

ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีกรรมการหรือผู้บริหารเข้าใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีการปฐมนิเทศเพื่อแนะนำลักษณะการประกอบธุรกิจ แนวทางและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำผลการประเมินมาพิจารณาและปรับปรุงการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยมีการกำหนดหัวข้อที่จะประเมินอย่างชัดเจนก่อนที่จะวัดผลการประเมินดังกล่าว และมีการทบทวนแบบประเมินอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันต่อสถานการณ์และสอดคล้องกับกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

กระบวนการในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย มีดังนี้

1. บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. เลขานุการบริษัทเสนอผลการประเมินตามข้อ 1 ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบผลประเมินและพิจารณาแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อเป็นกลไกในการกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้ดำเนินไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายการลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง หรือใกล้เคียง หรือก่อให้เกิดประโยชน์และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยมีกลไกในการกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในบทที่ 8. รายงานผลการดำเนินงานที่สำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

<u>การประชุมคณะกรรมการ</u>

1. ในทุก ๆ ปี ประธานกรรมการ (“ประธานฯ”) จะกำหนดวันประชุมและวาระการประชุมที่จะมีการหารือกันระหว่างปี โดยกรรมการบริษัทควรใช้เวลาตามที่จำเป็นและเหมาะสม และร่วมประชุมกันอย่างสม่ำเสมอและบ่อยครั้งตามความจำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ แต่อย่างไรก็ดีควรจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุก ๆ ระยะเวลา 3 เดือน
2. ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานฯ หรือบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจะส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมระเบียบวาระและเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมเพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนเข้าประชุม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นได้
3. กรรมการบริษัทควรศึกษาหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการท่านใดเห็นควรให้มีวาระเพิ่มเติมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งต่อไป ควรเสนอต่อประธานฯ เพื่อให้เพิ่มเติมไว้ในวาระการประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งต่อไป
4. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมถึงที่ได้มีการเลื่อนมา ต้องมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยการประชุมดังกล่าวต้องมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมอย่างน้อย 1 คน โดยประธานฯ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ในกรณีที่ประธานฯ ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

หากมีรองประธานกรรมการอยู่ในที่ประชุม ให้รองประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม แต่หากไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อยู่ในที่ประชุมนั้นหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการบริษัทซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

5. การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมาก กรรมการบริษัทคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริษัทซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
6. ประธานฯ มีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามสิทธิของตนในฐานะที่เป็นกรรมการบริษัท และให้มีเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน
7. กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น และให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียออกจากที่ประชุมระหว่างพิจารณาเรื่องนั้น ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้อภิปรายแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
8. องค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติ จะต้องมีกรรมการอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติอื่น ๆ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/20230307-bc-board-of-director-charter-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 6-7

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาฯ เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี โดยมีความสอดคล้องกับระบบการบริหารงานและประเมินผลทั่วทั้งองค์กร (Balanced Scorecard) ซึ่งจัดทำและขออนุมัติต่อคณะกรรมการสรรหาฯ และคณะกรรมการบริษัท ในช่วงต้นปี เพื่อกำหนดค่าตอบแทนระยะสั้นและระยะยาวของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีเกณฑ์ในการประเมินแบ่งเป็น 4 มุมมอง ดังนี้

ส่วนที่ 1 มุมมองด้านการเงิน
ส่วนที่ 2 มุมมองด้านกระบวนการทำงานภายในองค์กร
ส่วนที่ 3 มุมมองด้านผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่าง ๆ
ส่วนที่ 4 มุมมองด้านการเรียนรู้และเติบโตของพนักงาน

ทั้งนี้ ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำไปพิจารณากำหนดอัตราการปรับขึ้นค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการสรรหาฯ

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย : มี

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, ชุมชนและสังคม

ผู้ถือหุ้น

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในสิทธิขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้นทั้งในฐานะผู้ลงทุนในหลักทรัพย์และเจ้าของบริษัท เช่น สิทธิในการซื้อ ขาย และโอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทฯ สิทธิในการได้รับข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแสดงความคิดเห็นและออกเสียงลงคะแนนเพื่อร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การเสนอชื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี การอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น

เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกรายจะได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายในการสนับสนุนและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเท่าเทียม โปร่งใส และเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และไม่ละเมิดหรือสร้างอุปสรรค หรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทมีพันธกิจในการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงไว้ใน “นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี” ของบริษัท หน้า 1-2

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นที่มิได้เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยหรือต่างด้าว โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงไว้ใน “นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี” ของบริษัท หน้า 2-3

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14:00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 กฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีการดำเนินการเพื่อความเท่าเทียม โปร่งใส และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

- **ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น**
  - เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเสนอระเบียบวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2568 โดยประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการใช้สิทธิไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ https://investor.boutiquecorporation.com/th/downloads/shareholders-meeting?year=2025 และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
  - แจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เรียกประชุม
  - เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้า 25 วันก่อนวันประชุม (ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2568)
  - จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมซึ่งระบุข้อเท็จจริงและเหตุผล รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทไว้อย่างครบถ้วน พร้อมทั้งจัดส่งรายงานประจำปีในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 วันก่อนวันประชุม (จัดส่งวันที่ 2 เมษายน 2568) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ชี้แจงรายละเอียดและวิธีการเข้าร่วมประชุม รวมถึงคู่มือประกอบการใช้งานระบบ E-AGM ไว้ในหนังสือเชิญประชุม
  - จัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเองสามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนได้ โดยแนบข้อมูลของกรรมการอิสระเพื่อประกอบการพิจารณามอบฉันทะให้กรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมแทน บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และสามารถใช้สิทธิออกเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลได้ในวาระการเลือกตั้งกรรมการ
  - จัดส่งแบบแจ้งคำถามล่วงหน้าไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
  - ส่งเสริมให้นักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการติดต่อประสานงานเพื่อจัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะให้พร้อมก่อนวันประชุม เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการลงทะเบียนเข้าประชุมผู้ถือหุ้น
  - เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนยืนยันตัวตนล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2568 เวลา 9.00 น. ถึง วันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 16.00 น. หรือจนกว่าจะปิดการประชุม

- **วันประชุมผู้ถือหุ้น**

- ใช้ระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยผู้ให้บริการที่มีมาตรฐานและเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 กฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- เปิดระบบให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนเริ่มการประชุม กล่าวคือตั้งแต่เวลา 12:00 น. จนกว่าจะปิดการประชุม และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมภายหลังจากที่ได้เริ่มการประชุมไปแล้ว บริษัทฯ ยังคงให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าร่วมประชุมเป็นต้นไป
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการออกเสียงลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง จัดให้มีการลงคะแนนแยกแต่ละวาระ และลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- กรรมการบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม 9 คน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 9 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ร้อยละ 100 ของกรรมการทั้งหมด โดยมีผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย
- ก่อนเริ่มการประชุม ประธานในที่ประชุมได้แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุม ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่เข้าประชุมด้วยตนเองและผู้ที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมแทน แจ้งระเบียบการเข้าประชุม วิธีการลงคะแนนและนับคะแนนเสียง และ ดำเนินการประชุมตามลำดับของระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระอื่น (วาระจร) ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทฯ นอกจากนี้ ประธานในที่ประชุมจะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมสามารถแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามเกี่ยวกับวาระการประชุมได้อย่างอิสระก่อนการลงมติในวาระใด ๆ และในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุม ประธานในที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขาที่ประชุมเป็นผู้อ่านคำถาม โดยมีกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม

- **หลังการประชุมผู้ถือหุ้น**
  - เผยแพร่มติที่ประชุมพร้อมผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายในวันประชุม
  - จัดทำรายงานการประชุมที่บันทึกข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ซึ่งครอบคลุมประเด็นข้อซักถาม ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่สำคัญ รวมทั้งแสดงรายละเอียดผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ และเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันหลังวันประชุม โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 1-3

พนักงาน

บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญต่อการพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถและศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เช่น การจัดอบรม การสัมมนา และการฝึกอบรม โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน และพยายามสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีความรู้ความสามารถสูงให้คงอยู่กับบริษัทเพื่อพัฒนาองค์กรต่อไป อีกทั้งยังได้กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่น รวมทั้งปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การห้ามใช้ข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัด เป็นต้น

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับพนักงาน : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 3

ลูกค้า

บริษัทรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของสินค้าและบริการ รวมถึงการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ครบถ้วนและครอบคลุมให้มากที่สุด เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีช่องทางให้ลูกค้าของบริษัทสามารถแจ้งปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกัน และแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัทได้อย่างรวดเร็ว

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับลูกค้า : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทประพฤติตามกรอบการแข่งขันที่ดี มีจรรยาบรรณและอยู่ในกรอบของกฎหมาย รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้า : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4

คู่ค้า

บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าโดยการให้คู่ค้าแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน และคัดเลือกคู่ค้าด้วยความยุติธรรมภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่าย และจัดให้มีระบบติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา โดยบริษัทซื้อสินค้าจาก คู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า ตลอดจนปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับคู่ค้า : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4

เจ้าหนี้

บริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้ง การชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและการดูแลหลักประกันต่าง ๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับเจ้าหนี้ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4

ชุมชนและสังคม

บริษัทใส่ใจและให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้คนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทพยายามเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคมตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรมในท้องถิ่นที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับชุมชนและสังคม : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/corporate-governance-policy/20210621-bc-corporate-governance-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 4

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีการส่งเสริม และปฏิบัติตามระเบียบมาตรฐานในเรื่องจริยธรรมและจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อต่อต้านการทุจริตและการติดสินบน บริษัทฯ มีความคาดหวังให้พนักงานปฏิบัติ ประพฤติ และแสดงออกถึงพฤติกรรมที่ดีต่อเพื่อนร่วมงาน ผู้บังคับบัญชาและต่อองค์กร เมื่อมีการแก้ไขข้อปฏิบัติใดๆ ก็ตาม บริษัทฯ จะแจ้งให้พนักงานได้รับทราบ หากพนักงานไม่ปฏิบัติตาม บริษัทฯ จะดำเนินการลงโทษทางวินัยตามความเหมาะสม และอาจมีผลถึงการถูกเลิกจ้าง

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-code-of-conduct-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 1-6

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต บนหลักการและเหตุผลที่เป็นอิสระภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้น ๆ

เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจที่มีมาตรฐานทางจริยธรรม พนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตนดังนี้

1. หลีกเลี่ยงความขัดแย้งของผลประโยชน์

บริษัทฯ คาดหวังให้พนักงานหลีกเลี่ยงผลประโยชน์ส่วนบุคคลเรื่องการเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่อาจทำให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ในงานของตนไม่เต็มความสามารถ หรือไม่เต็มใจทำงาน พนักงานต้องรักษาความเป็นกลางและหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ของตนต่อบริษัทฯ

พนักงานจะต้องไม่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่นๆ หรือมีการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ แก่บุคคลหรือองค์กรใดๆ ที่เป็นคู่แข่งของบริษัทฯ ในระหว่างที่ตนทำงานกับบริษัทฯ

พนักงานจะต้องแจ้งและให้ข้อมูล และได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากประธานกรรมการและกลุ่มผู้บริหารของบริษัท พนักงานที่มีส่วนได้เสียทางธุรกิจ (รวมถึงผลประโยชน์ของสมาชิกในครอบครัว) ต้องเปิดเผยข้อมูล โดยการเขียนรายละเอียดเป็นลายลักษณ์อักษรให้หัวหน้าแผนกทรัพยากรบุคคลหรือประธานกรรมการและกลุ่มผู้บริหารได้รับทราบ

2. ขณะที่เป็นพนักงานของบริษัทฯ

พนักงานจะไม่ทำงานหรือทำสัญญาว่าจ้างทำงานกับบริษัทอื่น เว้นเสียว่าได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากประธานกรรมการและกลุ่มผู้บริหาร หากพนักงานที่มีญาติสนิททำงานในบริษัทฯ หรือหน่วยธุรกิจเดียวกันในบริษัท พนักงานควรแจ้งเรื่องเป็นลายลักษณ์อักษรต่อหัวหน้าแผนกทรัพยากรบุคคล และควรหลีกเลี่ยงการจ้างพนักงานที่เป็นญาติสนิท ในตำแหน่งเป็นหัวหน้างาน หรือผู้ใต้บังคับบัญชาโดยตรงของ

พนักงานคนนั้น

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะต้องลงนามรับทราบ ทำความเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ได้มีการลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 100

นอกจากนี้ กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงจะต้องปฏิบัติตามตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่ประกาศกำหนดโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด ดังนี้

- **การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง**

  คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายและหลักการในการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 2/2552 เรื่องการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันนับจากวันที่เข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ และจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปีภายในเดือนมกราคม และให้รายงานการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส (ถ้ามี) และกำหนดให้เลขานุการบริษัทนำส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบฯ รับทราบภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานจากกรรมการและผู้บริหาร

- **การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

  ในกรณีที่จำเป็นต้องทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตามหลักการข้างต้น จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างเคร่งครัด

  สำหรับรายการที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป จะต้องปฏิบัติตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้ โดยเปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นหลัก

  หากเป็นรายการที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบฯ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นขึ้นอยู่กับขนาดรายการ และจะต้องเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

  นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับธุรกรรมนั้น ๆ ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงลักษณะความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของตน และต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว รวมทั้ง กำหนดให้มีการเปิดเผยรายการดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ลิงก์การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-code-of-conduct-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 3-4

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส จึงให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนด “นโยบายต่อต้านการติดสินบนและการทุจริต” เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งกำหนดบทลงโทษทางวินัยไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไว้ในจริยธรรมทางธุรกิจ และนโยบายจรรยาบรรณ ซึ่ง

เป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัทฯ

นโยบายต่อต้านการติดสินบนและการทุจริตของบริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ กล่าวคือ ไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่องจุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบฯ จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Bribery and Corruption Assessment) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันได้เป็นอย่างดี

ลิงก์การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-aniti-bribery-corruption-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 1-4

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทฯ มีมาตรการในการติดตามและดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการ การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะต้องลงนามรับทราบ ทำความเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีการลงนามรับทราบนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการ การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ อย่างครบถ้วน คิดเป็นร้อยละ 100

นโยบายการแจ้งเบาะแส

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการแจ้งเบาะแส โดยให้ความคุ้มครองและความเป็นธรรมแก่ผู้แจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริต การละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย โดยผู้แจ้งเบาะแสจะได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสมและเป็นธรรมจากบริษัทฯ เช่น ไม่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน หรือสถานที่ทำงาน ไม่มีการออกคำสั่งให้พักงาน ข่มขู่ รบกวนการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือการกระทำอื่นใดที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้แจ้งเบาะแส

สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส บริษัทฯ จะเก็บรักษาไว้เป็นความลับ เว้นแต่กรณีที่จำเป็นต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้ กรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล จะสั่งการให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง และหาแนวทางแก้ไขและป้องกัน รวมทั้งรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป

บริษัทฯ มีมาตรการในการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มให้สามารถร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดของบริษัทและบริษัทย่อยที่ขัดต่อกฎหมาย การติดสินบนหรือการทุจริต หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งความไม่ถูกต้องของรายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- ทางเว็บไซต์: https://investor.boutiquecorporation.com/th/corporate-governance/whistleblowing-channel
- ทางอีเมล: wbcontact@boutiquecorporation.com
- ทางโทรศัพท์: 02-620-8713
- ทางไปรษณีย์: โดยส่งถึงกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล หรือหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือแผนกเลขานุการบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 เลขที่ 170/67 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

1. นโยบายการใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะและการซื้อขายหลักทรัพย์

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ (ข้อมูลภายใน) ตามมาตรา 242 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนด **"นโยบายการใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะและการซื้อขายหลักทรัพย์"** เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไปใช้ในทางมิชอบเพื่อแสวงหาประโยชน์ให้ตนเองหรือบุคคลอื่นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ไปแล้ว และต้องสื่อสารนโยบายฉบับนี้ให้ผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบด้วย

ตามนโยบายดังกล่าว ห้ามบุคคลหรือหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายในนำข้อมูลดังกล่าวไปเปิดเผยต่อหน่วยงานหรือบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทฯ โดยใช้ข้อมูลภายใน และกำหนดช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period) ในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินหรือข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่ได้ถูกเปิดเผยต่อสาธารณชน และในช่วงเวลา 24 ชั่วโมงหลังจากการเปิดเผยงบการเงินหรือข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่สำคัญดังกล่าวต่อสาธารณชน

กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ฝ่าฝืนนโยบายดังกล่าว ถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ และจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี และอาจมีความรับผิดทั้งทางอาญาและทางแพ่ง ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดี กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีสิทธิเสรีภาพในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์บริษัทฯ ของตนเอง รวมถึงผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่ 1) คู่สมรสหรือบุคคลที่อยู่ร่วมกันฉันสามีภรรยา 2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และ 3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง และผู้เกี่ยวข้องตาม 1) และ 2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 และมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) **("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ")** ผ่านระบบการส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ และแจ้งให้เลขานุการบริษัททราบเพื่อรวบรวมและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์บริษัทฯ ของกรรมการและผู้บริหาร ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

2. สัญญารักษาความลับ (Confidentiality Agreement)

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ ต้องลงนามในสัญญารักษาความลับ (Confidentiality Agreement) เพื่อให้ระมัดระวังการใช้ข้อมูลที่มีนัยสำคัญและป้องกันการนำข้อมูลความลับของโครงการไปเปิดเผยต่อบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการจัดทำระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ซึ่งได้มีการกำหนดข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน และข้อห้ามการประพฤติปฏิบัติตนอันไม่เหมาะสมในกรณีต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมไปถึงการห้ามเปิดเผยข้อมูลใด ๆ อันเป็นความลับของบริษัทฯ และข้อมูลความลับทางการค้าที่พนักงานได้มาในระหว่างการทำงานเป็นพนักงานของบริษัทฯ หากพนักงานกระทำความผิดในกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการลงโทษตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ โดยจะมีการพิจารณาลงโทษหนักเบาตามลักษณะความผิดตามควรแก่กรณีเป็นราย ๆ ไป

ลิงก์การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-the-material-non-public-information-control-and-securities-trading-policies-th.pdf

เลขหน้าของลิงก์ : 1-9

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายจรรยาบรรณของบริษัทฯ และส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนปฏิบัติตามระเบียบมาตรฐานในเรื่องจริยธรรมและจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ และต่อต้านการทุจริตและการติดสินบน บริษัทฯ มุ่งหวังให้พนักงานประพฤติ ปฏิบัติ และแสดงออกถึงพฤติกรรมที่ดีงามต่อเพื่อนร่วมงาน ผู้บังคับบัญชาและองค์กร ในการส่งเสริมการให้เกิดการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ บริษัทฯ จะสื่อสารนโยบายจรรยาบรรณกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใหม่ทุกคนในการปฐมนิเทศ และกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใหม่ทุกคนต้องลงนามเพื่อรับทราบและยืนยันที่จะปฏิบัติตามนโยบายจรรยาบรรณดังกล่าว โดยฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดเก็บใบลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หากมีการแก้ไขข้อปฏิบัติใด ๆ ก็ตาม บริษัทฯ จะแจ้งให้พนักงานได้ทราบ

อนึ่ง กรรมการ และผู้บริหารจะต้องเป็นผู้นำในเรื่องจริยธรรม และปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยุติธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้ ตามแนวปฏิบัติด้านจริยธรรมของบริษัทฯ หากพนักงานไม่ปฏิบัติตาม บริษัทฯ จะดำเนินการลงโทษทางวินัยตามความเหมาะสม

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

1. การลงโทษทางวินัย

บริษัทฯ ได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยที่เหมาะสมกับลักษณะการกระทำผิดและสถานการณ์ของการละเมิดแต่ละครั้ง การละเมิดอย่างร้ายแรงอาจส่งผลให้พนักงานถูกพักงานโดยไม่ได้รับค่าจ้าง ไม่ได้รับหรือลดอัตราการขึ้นเงินเดือนหรือเงินโบนัส หรือถูกเลิกจ้าง เมื่อพบว่าพนักงานได้กระทำผิดหรือละเมิดจรรยาบรรณหรือหลักเกณฑ์ข้อบังคับ บริษัทฯ จะมีการจดบันทึกและทำการตักเตือน และจัดทำสำเนาไว้ในแฟ้มข้อมูลของพนักงาน

2. การรายงานและการสืบสวน

ฝ่ายทรัพยากรบุคคลต้องจัดทำรายงานผลการสืบสวน และผลของการดำเนินการทางวินัยแก่ผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และคณะกรรมการตรวจสอบ

3. การลงลายมือชื่อและการรับทราบ

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องลงนามเพื่อยืนยันว่าได้ศึกษาและทำความเข้าใจหลักปฏิบัติและตกลงที่จะปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี การที่พนักงานไม่ได้ศึกษาหรือไม่ได้ลงนามรับทราบระเบียบว่าด้วยจริยธรรมและจรรยาบรรณของบริษัทฯ มิได้แสดงว่าพนักงานจะไม่ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติ กฎระเบียบและจรรยาบรรณของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้แต่อย่างใด

4. การละเว้นไม่ปฏิบัติตาม

การละเว้นไม่ปฏิบัติตามนโยบายจรรยาบรรณนี้ ต้องแจ้งและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ

5. การทบทวนและการเผยแพร่นโยบายจรรยาบรรณ

บริษัทฯ มีการทบทวนนโยบายจรรยาบรรณอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มีความเหมาะสมกับบริบททางธุรกิจและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั้งในระดับประเทศและระดับสากลที่มีการเปลี่ยนแปลง และมีการเผยแพร่นโยบายจรรยาบรรณผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-code-of-conduct-th.pdf เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียและบุคคลทั่วไปที่สนใจสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ : มี

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ : มี

1. การทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทในเดือนพฤษภาคม 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับ “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for listed companies 2017)” ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้สรุปว่า กฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทฉบับปัจจุบันยังมีประสิทธิภาพ จึงไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขกฎบัตร นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีต่อไป

2. การทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัท ได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบฯ ในเดือนพฤษภาคม 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับ “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for listed companies 2017)” ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบฯ ฉบับปัจจุบันยังมีประสิทธิภาพ จึงไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขกฎบัตรดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบฯ เป็นประจำทุกปีต่อไป

3. การทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท ได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาฯ ในเดือนพฤษภาคม 2568 เพื่อให้มั่นใจว่ากฎบัตรดังกล่าวมีความสอดคล้องกับ “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for listed companies 2017)” คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า กฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาฯ ฉบับปัจจุบันยังมีประสิทธิภาพ จึงไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขกฎบัตรดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาฯ เป็นประจำทุกปีต่อไป

4. การทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท ได้ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ในเดือนพฤษภาคม 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับ “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for listed companies 2017)” ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้สรุปว่า นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีฉบับปัจจุบันยังมีประสิทธิภาพ จึงไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขนโยบายดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนนโยบาย1กำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำทุกปีต่อไป

5. การประเมินการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบฯ จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Self-assessment) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้เป็นอย่างดี

6. การประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบฯ ทำการสอบทานประเมินระบบการควบคุมภายใน และนำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การควบคุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และจัดให้มีรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. และมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม

7. การประเมินการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการติดสินบนและการต่อต้านการทุจริต

คณะกรรมการตรวจสอบฯ จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Bribery and Corruption Assessment) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันได้เป็นอย่างดี

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้เกิดการปรับปรุงและแก้ไขการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดหัวข้อที่ชัดเจนก่อนที่จะวัดผลการประเมินดังกล่าว เพื่อรวบรวมความเห็นและนำเสนอต่อที่ประชุม รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยมีการประเมินประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท แบบทั้งคณะและรายบุคคล (ประเมินตนเอง)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ได้มีการพิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความเห็นว่า การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

9. การพิจารณาทบทวนการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ โดยอ้างอิงตามแนวทางและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และนำมาปรับใช้กับบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม

แนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในภาพรวมมีความสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อปฏิบัติบางส่วนที่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ และ/หรือ อยู่ระหว่างการพัฒนาและปรับปรุงให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งฝ่ายจัดการจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบฯ เพื่อพิจารณาทบทวนและหาแนวทางปรับปรุงเป็นประจำทุกปี และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบ แล้วแต่กรณี

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติใช้เป็นส่วนใหญ่

สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการ ประจำปี 2568 ดังนี้

1. ได้รับผลการประเมินตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2568 ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในระดับ “ดีมาก” (Very Good)
2. ได้รับคะแนนการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ประจำปี 2568 ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ด้วยคะแนนเต็ม 94 คะแนน

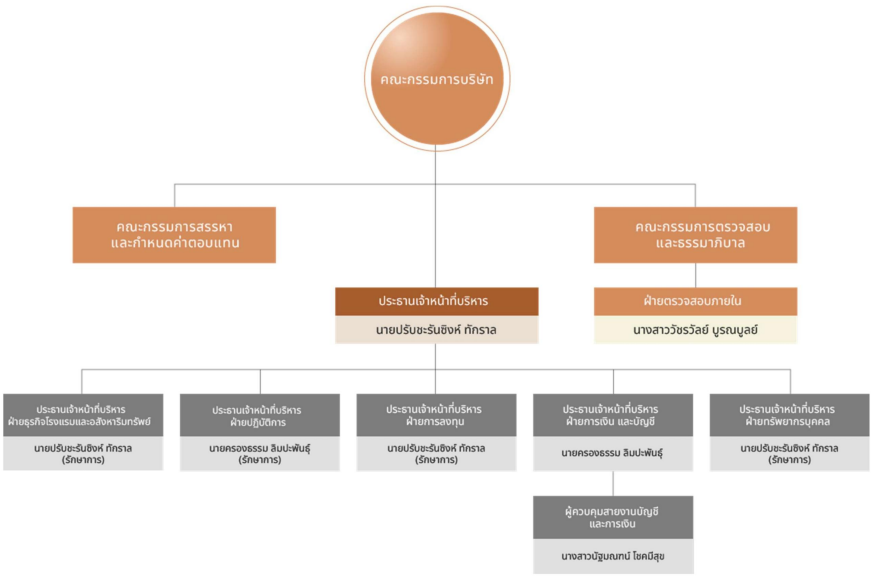
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ [1]

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



หมายเหตุ : [1] คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงและได้แต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบฯ มีหน้าที่วางแผนการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ มีการกำกับกิจการที่ดี

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อที่ 15 กำหนดให้บริษัทฯ มีกรรมการคณะหนึ่งประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายในด้านต่าง ๆ เช่น การศึกษา ประสบการณ์ ทักษะทางวิชาชีพ และความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจการค้าอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนมีสัดส่วนกรรมการอิสระที่เหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	**7**	**100.00**
กรรมการชาย	6	85.71
กรรมการหญิง	1	14.29
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	28.57
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	5	71.43
กรรมการอิสระ	3	42.86
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	2	28.57

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

1. ข้อมูลคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 2 คณะ คือ คณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการตรวจสอบฯ”) และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหาฯ”)

2. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล และ นายครองธรรม ลิมปะพันธุ์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ เพศ: ชาย อายุ : 72 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 500,000 หุ้น (0.086720 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	17 พ.ค. 2559	การตลาด, บริหารธุรกิจ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ เพศ: หญิง อายุ : 68 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การพัฒนาองค์กร สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	29 พ.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, การเงิน, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, การจัดการกลยุทธ์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ เพศ: ชาย อายุ : 61 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	23 เม.ย. 2567	บริหารธุรกิจ, การเงิน, เงินทุนและหลักทรัพย์, กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล
4. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : Business Systems Analysis and Design สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	12 ก.พ. 2550	บริหารธุรกิจ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้นำ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
5. นาย มันโมฮันซิงห์ ทักราล เพศ: ชาย อายุ : 72 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : ประกาศนียบัตร "O" Levels สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	9 มี.ค. 2550	ความรับผิดชอบต่อสังคม, ความยั่งยืน, การเจรจาต่อรอง, ขนส่งและโลจิสติกส์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน สัญชาติไทย : ไม่ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 500,000 หุ้น (0.086720 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	27 เม.ย. 2561	อาหารและเครื่องดื่ม, การเงิน, การจัดการกลยุทธ์, การท่องเที่ยวและสันทนาการ, การจัดทำงบประมาณ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ เพศ: ชาย อายุ : 39 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : Financial Investment and Risk Management สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 427,560 หุ้น (0.074156 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก	1 ธ.ค. 2568	บริหารธุรกิจ, การเงิน, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการความเสี่ยง, การท่องเที่ยวและสันทนาการ

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

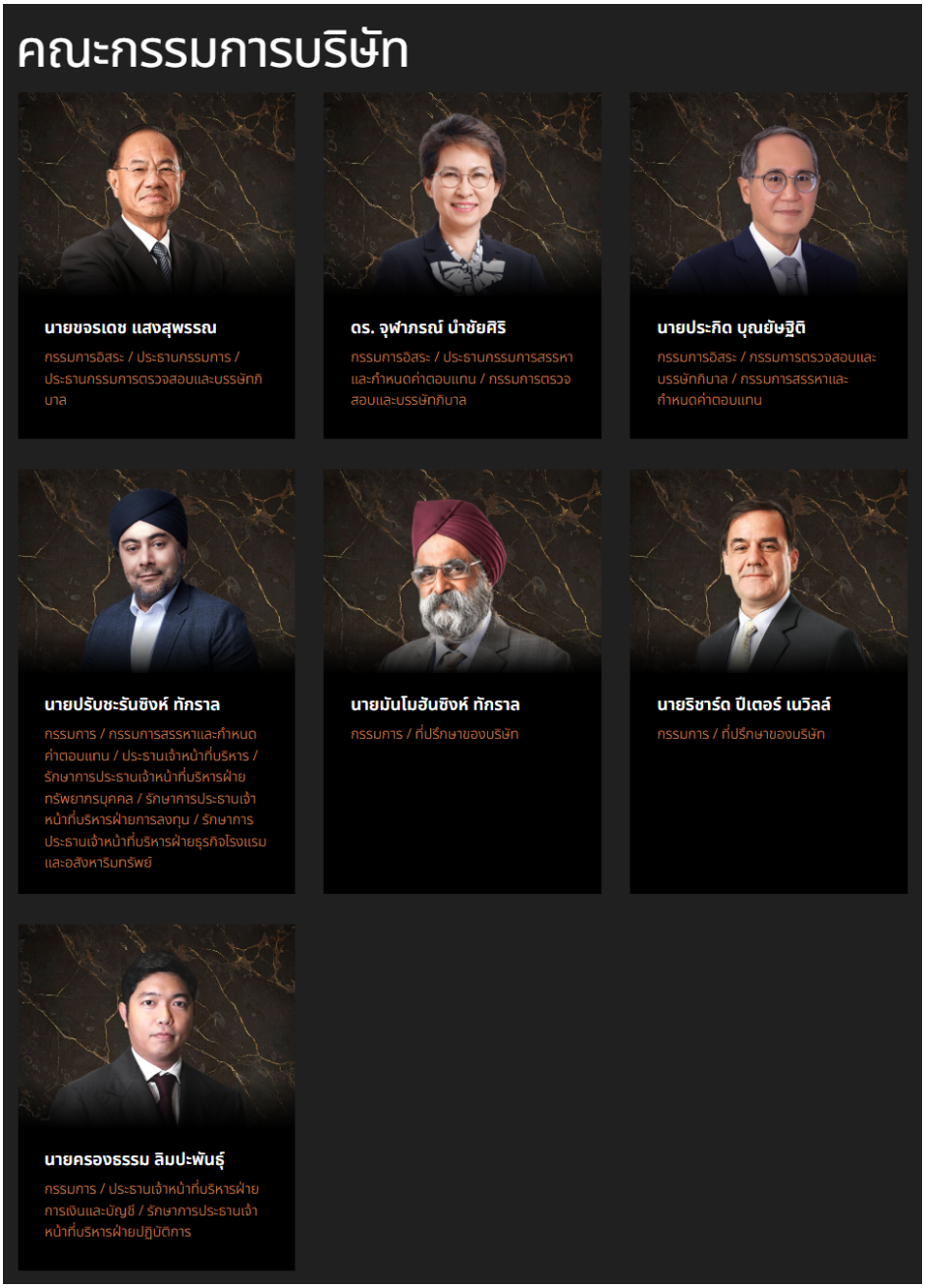
(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รูปภาพรายชื่อคณะกรรมการบริษัท



รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย เพิ่มพูน ไกรฤกษ์ เพศ: ชาย อายุ : 74 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 1,200,000 หุ้น (0.208128 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่	28 เม.ย. 2568	-

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
2. นาย อัทพาเล็นดู กุปต้า เพศ: ชาย อายุ : 76 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : วิทยาศาสตร์ สัญชาติไทย : ไม่ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่ **การถือครองหุ้นในบริษัท** • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**) : 0 หุ้น (0.000000 %)	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่	29 เม.ย. 2568	-
3. นาย ชูรัช รุ่งทวีวุฒิ เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่	1 ธ.ค. 2568	นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 1 ธ.ค. 2568

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง
(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำดังกล่าว
(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ	ประธานกรรมการ		✓	✓		
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	กรรมการ		✓	✓		
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย ปรับชะรันซิงห์ ทักราล	กรรมการ	✓				✓
5. นาย มันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ		✓		✓	✓
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์	กรรมการ		✓		✓	
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		**2**	**5**	**3**	**2**	**3**

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	14.29
2. อาหารและเครื่องดื่ม	1	14.29
3. ธนาคาร	1	14.29
4. เงินทุนและหลักทรัพย์	2	28.57
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1	14.29
6. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2	28.57
7. การท่องเที่ยวและสันทนาการ	2	28.57
8. ขนส่งและโลจิสติกส์	1	14.29
9. การตลาด	1	14.29
10. การเงิน	4	57.14
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม	1	14.29
12. ความยั่งยืน	1	14.29
13. การเจรจาต่อรอง	1	14.29
14. ผู้นำ	1	14.29
15. การจัดการกลยุทธ์	3	42.86
16. การจัดการความเสี่ยง	2	28.57
17. การจัดทำงบประมาณ	1	14.29
18. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	1	14.29
19. บริหารธุรกิจ	4	57.14

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหารหรือคณะทำงาน : ไม่ใช่

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ : ใช่

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : อื่น ๆ : ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ | ประธานกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ | การกำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน

1. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนั้น จึงก่อให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ

2. ประธานกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ

ประธานกรรมการชุดย่อยทุกคณะเป็นกรรมการอิสระ และไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้สามารถพิจารณา กลั่นกรอง และให้ความเห็นในประเด็นสำคัญได้เป็นอย่างอิสระ ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท

3. การกำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน

บริษัทฯ มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และฝ่ายจัดการ อย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ นโยบาย แนวทางแผนธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ งบประมาณ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย รวมถึงติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ส่วนคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะมีหน้าที่ตามที่กำหนดในกฎบัตรและ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในขณะที่ฝ่ายจัดการจะมีหน้าที่ในการบริหารงานบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดโดยคณะกรรมการและมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายและแนวทาง เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น (Fiduciary Duty) ภายใต้กรอบข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือแนวปฏิบัติสำคัญ 4 ประการ คือ

1. การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง (Duty of Care)
2. การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty)
3. การปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
4. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส (Duty of Disclosure)

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ระบุในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดรายละเอียดและอนุมัติวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ นโยบาย เป้าหมาย แนวทาง แผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอ รวมถึงกำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการหรือบุคคลใด ๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท
3. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอเพื่อให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณ
4. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม
5. รับทราบรายงานการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบฯ
6. อนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ

7. อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยง เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
8. อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล และเสนอแนะการจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
9. กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยงและติดตามผลการปฏิบัติงาน
10. กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน และจัดให้มีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
11. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบฯ คณะกรรมการสรรหาฯ และ/หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
12. แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
13. พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบฯ เสนอก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ
14. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอกหากมีความจำเป็นเพื่อให้ได้ข้อมูลเพียงพอสำหรับประกอบการตัดสินใจ
15. จัดทำแบบ 56-1 One Report และรับผิดชอบต่อการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินเพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมาเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
16. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัท
17. จัดให้มีการประเมินผลตนเองประจำปีในการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทว่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่
18. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
19. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/20230307-bc-board-of-director-charter-th.pdf

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง
- บรรษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. รายงานทางการเงินและการตรวจสอบ

1.1 สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

1.2 พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีภายนอกของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ พร้อมทั้งเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง

2. การตรวจสอบภายใน และการควบคุมภายใน

2.1 สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล

2.2 พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้การอนุมัติในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. การกำกับดูแลกิจการ และการบริหารความเสี่ยง

3.1 สอบทานระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม มีกลไกรวมถึงขั้นตอนที่เหมาะสมเพื่อที่จะสามารถระบุถึงความเสี่ยงหลักและควบคุมความเสี่ยงหลักนั้นได้อย่างทันเวลา

3.2 พิจารณาแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยเทียบเคียงกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการขององค์กรในต่างประเทศ และทำความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4. การปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

4.1 สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎและระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ

4.2 สอบทานรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

5. อื่น ๆ

5.1 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

5.1.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

5.1.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

5.1.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎและระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

5.1.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

5.1.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5.1.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบฯ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบฯ แต่ละท่าน
5.1.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบฯ ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบฯ
5.1.8 รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
5.2 ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบฯ ให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบัน
5.3 ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบฯ และมีอำนาจในการว่าจ้างหรือนำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในงานตรวจสอบ
5.4 หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบฯ รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
5.4.1 รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5.4.2 การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
5.4.3 การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎ ระเบียบและประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
หากคณะกรรมการบริษัทไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบฯ รายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ
5.5 ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของฝ่ายตรวจสอบภายใน
5.6 สอบทาน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
5.7 สอบทาน และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการ
5.8 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบฯ

ลิงก์กฎบัตร

https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/bc-audit-committee-charter-th.pdf

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาฯ มีหน้าที่สอบทาน ประเมิน และเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทและกระบวนการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสม ซึ่งจะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

2. ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัทฯ

3. กระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

4. การนำโปรแกรมการพัฒนาความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการบริษัทมาใช้อย่างต่อเนื่อง

5. กลยุทธ์และแผนเกี่ยวกับการสืบทอดอำนาจบริหารงานสำหรับผู้บริหารของบริษัทฯ

6. แผนการให้บำเหน็จและรางวัลจูงใจในการทำงานของพนักงานที่อาจเสนอโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งโบนัส หุ้น หรือแผนการให้สิทธิในการซื้อหุ้นพนักงาน

7. ทบทวนและเสนอแก้ไขกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาฯ เป็นรายปี เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาฯ มีอำนาจในการ

1. กำหนดเงินเดือน ผลประโยชน์และค่าตอบแทนของ
1.1 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
1.2 บุคคลที่ดำรงตำแหน่งสูงสุดของ
1.2.1 แผนกการเงินและการบัญชี
1.2.2 แผนกพัฒนาธุรกิจ
1.2.3 แผนกบริหารสินทรัพย์
1.2.4 แผนกทรัพยากรบุคคล

2. ประเมินศักยภาพของบุคคลที่จะเข้าสืบทอดตำแหน่ง และอนุมัติกลยุทธ์และแผนเกี่ยวกับการสืบทอดอำนาจบริหารสำหรับผู้บริหารของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาฯ มีอำนาจดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

ลิงก์กฎบัตร

https://investor.boutiquecorporation.com/storage/downloads/corporate-governance/cg-reports/20230109-bc-nomination-and-remuneration-committee-charter-th.pdf

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ(*) เพศ: ชาย อายุ : 72 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	17 พ.ค. 2559	การตลาด, บริหารธุรกิจ
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ(*) เพศ: หญิง อายุ : 68 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การพัฒนาองค์กร สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	23 มิ.ย. 2563	เศรษฐศาสตร์, การเงิน, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, การจัดการกลยุทธ์
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ(*) เพศ: ชาย อายุ : 61 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)	23 เม.ย. 2567	บริหารธุรกิจ, การเงิน, เงินทุนและหลักทรัพย์, กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล	กรรมการชุดย่อย
	นาย ประกิด บุณยัษฐิติ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : Business Systems Analysis and Design สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์ (ผู้บริหารสูงสุด)	12 ก.พ. 2550	บริหารธุรกิจ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้นำ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง
2. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์(*) เพศ: ชาย อายุ : 39 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : Financial Investment and Risk Management สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ	1 ธ.ค. 2568	บริหารธุรกิจ, การเงิน, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการความเสี่ยง, การท่องเที่ยวและสันทนาการ
3. นางสาว นัฐมณฑน์ โชคมีสุข(**) เพศ: หญิง อายุ : 30 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	1 ต.ค. 2568	บัญชี, การจัดทำงบประมาณ

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

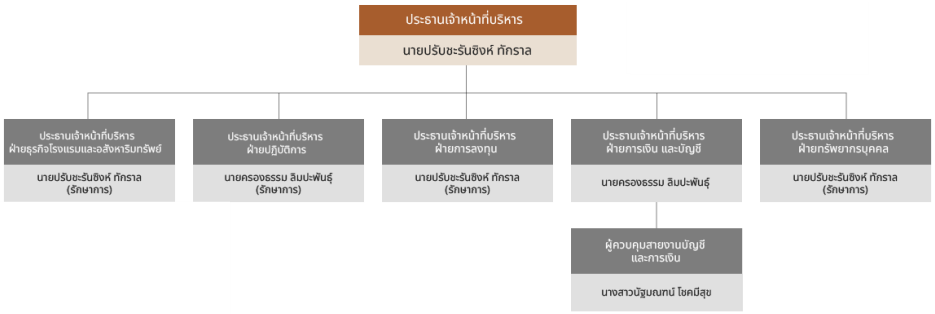
(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี
(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นงวดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหาร : 31 ธ.ค. 2568

สูงสุด ณ วันที่

รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด



7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารทุกระดับร่วมกันกำหนดตัวชี้วัดและตั้งค่าเป้าหมาย (Key Performance Indicators: KPIs) ในการปฏิบัติงานตามวัตถุประสงค์ในแต่ละปี ซึ่งตัวชี้วัดดังกล่าวครอบคลุมตาม Balanced Scorecard เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ และนำไปใช้ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการสรรหาฯ จะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงาน (Performance Management) ตลอดจนแนวปฏิบัติและมาตรฐานของกลุ่มธุรกิจประเภทเดียวกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม ทั้งนี้ อัตราการปรับเพิ่มเงินเดือนและอัตราการจ่ายโบนัสประจำปีจะสอดคล้องกับผลการประเมิน คะแนน KPIs และผลการปฏิบัติงานในปัจจุบัน โดยมีการนำเสนอหลักการและจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสมต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและอนุมัติ

<u>การกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</u>

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้อยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยการพิจารณาเชื่อมโยงกับผลงาน ความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลประโยชน์ที่สร้างให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาตามข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการสรรหาฯ และมีความเห็นว่า นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารแต่ละตำแหน่ง รวมถึงสภาพการแข่งขันทางธุรกิจและสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาฯ ได้พิจารณากลั่นกรองนโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทนโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และประสิทธิผลในการขับเคลื่อนกลยุทธ์ตามแผนธุรกิจ เพื่อให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นแรงจูงใจที่เหมาะสมในการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า นโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวช่วยสนับสนุนการรักษาและดึงดูดผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เหมาะสม พร้อมทั้งคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	47,971,624.00	42,545,016.00	43,385,414.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท)[1]	47,971,624.00	42,545,016.00	43,385,414.00

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารจะอยู่ในรูปค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน และโบนัส ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงาน และประสิทธิผลในการดำเนินกลยุทธ์ที่กำหนด

หมายเหตุ : [1] ในข้อนี้ คำว่า "ผู้บริหาร" ให้หมายความตามประกาศการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินหากตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายไม่ได้อยู่ในระดับเดียวกันกับผู้บริหารรายที่สี่ ทั้งนี้ ผู้ดำรงตำแหน่ง (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน และ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล จะไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมสำหรับตำแหน่งรักษาการ

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับกรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	741,891.00	687,001.00	752,996.00
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	มี	มี	มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่เป็นรายการหลักให้แก่ผู้บริหาร ในปี 2568 ได้แก่

- ค่าตอบแทนผลประโยชน์พนักงาน (ค่าใช้จ่ายในการตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน) จำนวน 2,104,386 บาท
- กองทุนประกันสังคม ค่าเดินทาง ค่าประกันสุขภาพกลุ่ม และอื่น ๆ จำนวน 579,789 บาท

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปีที่ผ่านมา : 0.00

ประมาณค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปีปัจจุบัน : 40,000,000.00

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	252	236	253
พนักงานชาย (คน)	N/A	N/A	115
พนักงานหญิง (คน)	N/A	N/A	138

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	167,040,413.00	116,864,836.00	138,582,457.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการส่งเสริมให้พนักงานมีความมั่นคงทางการเงินและมีเงินออมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีในวัยเกษียณ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident Fund: “PVD”) ขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยมีการบริหารจัดการโดยบริษัทจัดการกองทุนที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

พนักงานสามารถเข้าเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้ตามความสมัครใจ ภายหลังจากผ่านระยะเวลาทดลองงาน โดยพนักงานมีสิทธิเลือกอัตราเงินสะสมเงินเข้ากองทุนได้ตั้งแต่อัตราร้อยละ 2-10 ของค่าจ้างในแต่ละเดือน นอกจากนี้ พนักงานยังสามารถเลือกแผนการลงทุนย่อยได้ตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของพนักงานแต่ละราย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะสมทบเงินเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 โดยพนักงานจะได้รับเงินสมทบเมื่อสิ้นสุดการเป็นพนักงานตามระยะเวลาการทำงานที่กำหนดไว้ในนโยบายของบริษัทฯ

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีการนำ : ไม่มี
หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้
ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้ารวม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	66	51	60
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	54	44	47
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	21.43	18.64	18.58
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	81.82	86.27	78.33

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	1,979,577.00	810,415.00	931,775.00
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	2,140,202.00	873,785.00	1,474,993.00

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	มี	253	60	47	18.58%	78.33%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว นัฐมณฑน์ โชคมีสุข	nuttamon.c@boutiquecorporation.com	02-620-8777

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว กัญญ์ภัสสร์ ประยูรโภคราช	kanyaphat.p@boutiquecorporation.com	02-620-8777

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว วัชรวัลย์ บูรณบูลย์	vacharavan@boutiquecorporation.com	02-620-8777

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาง อภิญญา วาร์เทอเรียน	apinya.V@boutiquecorporation.com	02-620-8777

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์	ir@boutiquecorporation.com	02-620-8777

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบบัญชี
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เลขที่ 1875 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ +66 2264 9090	3,200,000.00	-	1. นางสาว เกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล อีเมล: Kessirin.Pinpuvadol@th.ey.com เลขที่ใบอนุญาต: 7325

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2568 บริษัทฯ บริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม ได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 9.43 ล้านบาท ประกอบด้วย ดังนี้

- บริษัทฯ จำนวน 3.20 ล้านบาท
- บริษัทย่อย จำนวน 4.14 ล้านบาท
- การร่วมค้า และบริษัทร่วม จำนวน 2.09 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีอื่น จำนวน 0.10 ล้านบาท และ 0.01 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนสำหรับงานบริการที่ปรึกษาด้านบัญชีให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวน 0.50 ล้านบาท

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือ : ไม่มี

ไม่

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ตามแนวทางที่ ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และยังทำให้เกิดความโปร่งใสต่อนักลงทุนอันจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก ตลอดจนสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาวโดยการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย เป็นประโยชน์ต่อสังคม และลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ครอบคลุมหลักการ 5 หมวด ตามที่ระบุในข้อ 6.1 หัวข้อ ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ	ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	17 พ.ค. 2559	การตลาด, บริหารธุรกิจ
2. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	12 ก.พ. 2550	บริหารธุรกิจ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้นำ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	1 ธ.ค. 2568	บริหารธุรกิจ, การเงิน, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการความเสี่ยง, การท่องเที่ยวและสันทนาการ

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

<u>คุณสมบัติของกรรมการอิสระ</u>

1. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุม และเป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ
2. ไม่เป็นกรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้มีอำนาจตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

<u>กระบวนการสรรหา</u>

คณะกรรมการสรรหาฯ ได้สนับสนุนการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ ประกาศกำหนดโดยได้แจ้งรายละเอียดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และได้พิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามนโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการของบริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ) โดยคำนึงถึงความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการในด้านต่าง ๆ (Board Diversity) เช่น ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ ประสบการณ์ และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ รวมทั้งคำนึงถึงความสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ และความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และคุณลักษณะเฉพาะด้านอื่น ๆ รวมทั้งพิจารณาผลการปฏิบัติงานและการอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระในปี 2568 จำนวน 2 คน กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง ได้แก่ นายขจรเดช แสงสุพรรณ และ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และมีกรรมการที่ไม่ประสงค์ต่อวาระจำนวน 1 คน ได้แก่ นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้นเป็นรายบุคคล ซึ่งเป็นไปตามสิทธิของผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งกรรมการ โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหากรรมการ

เมื่อตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ว่างลง คณะกรรมการสรรหาฯ จะพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง/เลือกตั้ง (แล้วแต่กรณี) เป็นกรรมการบริษัทต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและกฎบัตรที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) คณะกรรมการสรรหาฯ จะเป็นผู้พิจารณาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป สำหรับการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงถัดจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา 1 ตำแหน่ง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการ

ลงทุน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล นั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร และรายงานให้คณะกรรมการสรรหาฯ และคณะกรรมการบริษัทรับทราบเมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงดังกล่าว

การจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร

บริษัทฯ มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งเพื่อสร้างความต่อเนื่องในการบริหารงานสำหรับกลุ่มผู้บริหารในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของแผนกดังต่อไปนี้

(ก) แผนกบัญชี

(ข) แผนกการเงิน

(ค) แผนกพัฒนาธุรกิจ

(ง) แผนกบริหารสินทรัพย์ และ

(จ) แผนกทรัพยากรบุคคล

ทั้งนี้ ฝ่ายทรัพยากรบุคคลจะเป็นแกนหลักในการพิจารณาผู้ที่มีศักยภาพที่เหมาะสม ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารสูงสุดในแต่ละแผนกดังกล่าว เพื่อวางแผนพัฒนาศักยภาพของผู้รับสืบทอดตำแหน่งให้มีความสามารถ ประสบการณ์ที่จำเป็น รวมถึงสมรรถนะ (Competency) ที่เหมาะสมในการดำรงตำแหน่ง และนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาฯ เพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์และแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร รวมทั้งประเมินศักยภาพของบุคคลที่จะเข้าสืบทอดตำแหน่ง

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่ :	ใช่
วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่ :	ใช่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีผ่านมา (คน) :	4

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการ โดยให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1 เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
4. การเลือกตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ :	วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2547: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2566: Cyber Crime Detection, EY • 2566: Digital Assets, EY • 2546: Finance for Non-Finance Director (FN), IOD
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2562: Advanced Audit Committee Program (AACP) • 2551: Director Certification Program (DCP) อื่น ๆ • 2568: Vitality Enhancement & Longevity Academy (VELA), CU • 2566: Cyber Crime Detection, EY • 2566: Digital Assets, EY • 2566: Thai – Chinese Leadership Studies, TCL
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2549: Director Certification Program (DCP)

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
4. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2560: Director Accreditation Program (DAP)
5. นาย มันโมฮันชิงห์ ทักราล (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2559: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2566: Digital Assets, EY
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2545: Director Certification Program (DCP) อื่น ๆ • 2566: Digital Assets, EY
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ (กรรมการ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2566: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2568: CFO's Orientation Course, SET • 2559: Chartered Financial Analyst, CFA Charterholder • 2557: Financial Risk Manager, FRM Designation Holder

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ทั้งในรูปแบบการประเมินทั้งคณะและรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เป็นประจำทุกปี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีหัวข้อหลักในการประเมินดังนี้

แบบประเมิน	หัวข้อหลักในการประเมิน
1. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะ	1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3. การประชุมคณะกรรมการ 4. การทำหน้าที่ของกรรมการ 5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ 6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร
2. การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัทแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3. การประชุมคณะกรรมการ
3. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะ	1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย 2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย 3. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย
4. การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการชุดย่อยแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย 2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย 3. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย

ระบบการให้คะแนนอยู่ในช่วงตั้งแต่ 0 ถึง 4 ดังนี้
0 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือไม่เคยดำเนินการ
1 = ไม่เห็นด้วย หรือดำเนินการน้อยมาก
2 = พอใช้ หรือดำเนินการในระดับปานกลาง
3 = เห็นด้วย หรือดำเนินการได้ดี
4 = เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือดำเนินการได้อย่างดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568 และได้รายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 เพื่อรับทราบและพิจารณาทบทวนเพื่อนำไปปรับปรุงประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ให้ดียิ่งขึ้น

ผลประเมินโดยรวมของการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยอยู่ในระดับสูงกว่า 3.0 คะแนน จากคะแนนเต็ม 4.0 คะแนน ซึ่งสะท้อนถึงเกณฑ์ประเมิน “เห็นด้วย หรือ ดำเนินการได้ดี” นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ

รายละเอียดการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ	รูปแบบการประเมินผล	เกรด / คะแนนที่ได้รับเฉลี่ย	เกรด / คะแนนเต็ม
คณะกรรมการบริษัท	การประเมินแบบรายคณะ	3.89	4
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	3.95	4
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการตรวจสอบ	การประเมินแบบรายคณะ	3.59	4
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	3.96	4
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	การประเมินแบบรายคณะ	3.69	4
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	4	4
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 12

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 28 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	12	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	12	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	12	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล (กรรมการ)	12	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย มันโมฮันชิงห์ ทักราล (กรรมการ)	12	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ (กรรมการ)	11	/	12	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ (กรรมการ)	1	/	1	0	/	0	N/A	/	N/A
8. นาย เพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	5	/	5	1	/	1	N/A	/	N/A
9. นาย อัทพาเล็นดู กุปต้า (กรรมการ)	5	/	5	1	/	1	N/A	/	N/A
10. นาย ชูรัช รุ่งทวีวุฒิ (กรรมการ)	10	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	12/12 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	12/12 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	12/12 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย ปรับชะรันซิงห์ ทักราล (กรรมการ)	12/12 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย มันโมฮันซิงห์ ทักราล (กรรมการ)	12/12 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ (กรรมการ)	11/12 (91.67%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ (กรรมการ)	1/1 (100.00%)	N/A	N/A
8. นาย เพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	5/5 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
9. นาย อัทพาเล็นดู กุปต้า (กรรมการ)	5/5 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
10. นาย ชูรัช รุ่งทวีวุฒิ (กรรมการ)	10/11 (90.91%)	1/1 (100.00%)	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	**(98.26%)**	**100.00%**	**N/A**

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินซึ่งกำหนดไว้เป็นรายปีและมีกำหนดจ่ายเป็นรายไตรมาส และการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในโครงการ “BC-ESOP 2025”ตามจำนวนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (รายละเอียดตามที่แสดงไว้ในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ)

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร และ/หรือ ที่ปรึกษา จะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยอีก (เว้นแต่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) เนื่องจากได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทฯ เป็นเงินเดือนประจำในฐานะพนักงาน และ/หรือ ที่ปรึกษาของบริษัทฯ แล้ว ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร ได้แก่ 1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล 2. นายครองธรรม ลิมปะพันธุ์

(ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2568 ซึ่งมีผลวันที่ 1 ธันวาคม 2568) และ 3. นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ (ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีผลวันที่ 1 ธันวาคม 2568) และกรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งเป็นที่ปรึกษา ได้แก่ 1. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล 2. นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ และ 3. นายอัทพาเล็นดู กุปต้า (ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัทฯ มีผลวันที่ 29 เมษายน 2568)

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			**1,403,333.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	0.00	1,003,333.00	1,003,333.00	มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	0.00	400,000.00	400,000.00	ไม่มี	
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			**1,000,000.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	600,000.00	600,000.00	มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	0.00	200,000.00	200,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	0.00	200,000.00	200,000.00	ไม่มี	
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			**900,000.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	600,000.00	600,000.00	มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	0.00	200,000.00	200,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	0.00	100,000.00	100,000.00	ไม่มี	
4. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	มี	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
5. นาย มันโมฮันซิงห์ ทักราล (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	มี	
6. นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์ (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	มี	
7. นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์ (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
8. นาย เพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			**393,333.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	0.00	393,333.00	393,333.00	ไม่มี	
9. นาย อัทพาเล็นดู กุปต้า (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
10. นาย ชูรัช รุ่งทวีวุฒิ (กรรมการ)			**0.00**		**0.00**
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	มี	

รายละเอียดสรุปค่าตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	0.00	2,596,666.00	2,596,666.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	0.00	800,000.00	800,000.00
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	0.00	300,000.00	300,000.00

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา (บาท) : 0.00

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานในบริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ, การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวโยง, การทำรายการอื่นที่สำคัญ, การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์, ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีความเหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งจะลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียง หรือก่อให้เกิดประโยชน์และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความมั่นคง และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีมาตรการและกลไกสรุปได้ดังนี้

1. การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกรรมการหรือผู้บริหารที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความไม่น่าไว้วางใจของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ
2. บริษัทฯ มีการมอบหมายให้กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อ หรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์

สูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

3. คณะกรรมการบริษัทจะต้องดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ และรวมถึงกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อย่างแท้จริงและติดตามให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทฯ และดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่กำหนดไว้ในนโยบายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในเรื่องดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ติดตามและกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

- ฝ่ายเลขานุการบริษัทได้ติดตามให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้เกี่ยวข้องภายในเดือนมกราคม รวมทั้งติดตามให้มีการรายงานการเปลี่ยนแปลง (ถ้ามี) เป็นรายไตรมาส และเลขานุการบริษัทได้นำส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบฯ รับทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงาน
- ฝ่ายบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายในรวบรวมข้อมูลรายการระหว่างกัน (Inter-company Transactions) และรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวโยง (Related Party Transactions) ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ เพื่อรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกไตรมาส และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในแบบรายงาน 56-1 One Report
นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (“BSA”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อได้มาซึ่งที่ดินเปล่าในซอยสุขุมวิท 24 จำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวม 390.80 ตารางวา ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมูลค่าของการเข้าทำรายการจะมีมูลค่ารวม 709,868,000 บาท ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง

โดยได้นำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็น ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ตามลำดับ

- ฝ่ายทรัพยากรบุคคลติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานใหม่ศึกษานโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานใหม่ในปี 2568 ได้ลงนามรับทราบและตกลงที่จะปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่พบการกระทำผิดเกี่ยวกับประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อ : มี
แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนด **"นโยบายการใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะและการซื้อขายหลักทรัพย์"** และได้ปฏิบัติตามนโยบายซึ่งห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างของบริษัทฯ นำความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ ซึ่งกำหนดไว้ใน พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ มาตรา 242 เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน ดังนี้
"ห้ามมิให้บุคคลใดซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ กระทำการดังต่อไปนี้

1. ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ ไม่ว่าเพื่อตนเอง หรือบุคคลอื่น
2. เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยรู้หรือควรรู้ว่าผู้รับข้อมูลอาจนำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์ในการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการกระทำในลักษณะที่มิได้เป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่นหรือในลักษณะตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด"

ในปี 2568 บริษัทฯ ติดตามให้เกิดการปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะและการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- เลขานุการบริษัทส่งอีเมลถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแจ้งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงิน หรือข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่ได้ถูกเปิดเผยต่อสาธารณชน และในช่วงเวลา 24 ชั่วโมงหลังจากการเปิดเผยงบการเงินหรือข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่สำคัญดังกล่าวต่อสาธารณชน
- เลขานุการบริษัทแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารรับทราบหน้าที่ของตนในการยื่นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์บริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์
- เลขานุการบริษัทจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์บริษัทฯ ของกรรมการและผู้บริหาร ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่พบการกระทำผิดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่ : มี

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางและหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน นำไปปรับใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของตน เช่น ไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่องจุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2568 บริษัทฯ ติดตามให้เกิดการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบฯ จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Bribery and Corruption Assessment) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันได้เป็นอย่างดี ผลการประเมินแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เพื่อพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น คณะกรรมการตรวจสอบฯ ได้แนะนำให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลจัดการฝึกอบรมภายในให้แก่พนักงานในเรื่องการป้องกันการทุจริต การติดสินบนและคอร์รัปชันในองค์กร และเสนอแนะให้มีการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียที่เป็นบุคคลภายนอกให้ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- ฝ่ายทรัพยากรบุคคลจัดอบรมหัวข้อ **"แนวทางการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นในองค์กรอย่างยั่งยืน"** ในวันที่ 23 กรกฎาคม 2568 เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และกระตุ้นให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น ทั้งนี้ มีพนักงานเข้าร่วมการอบรมดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90
- ฝ่ายทรัพยากรบุคคลติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานใหม่ศึกษานโยบายต่อต้านการติดสินบนและการทุจริตของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานใหม่ในปี 2568 ได้ลงนามรับทราบและตกลงที่จะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่พบการกระทำผิดเกี่ยวกับการทุจริต การติดสินบน หรือคอร์รัปชัน

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี

ไม่

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมแก่พนักงานที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยผู้รายงานและข้อมูลผู้รายงานจะได้รับความคุ้มครองและเก็บเป็นความลับ รวมทั้งจะต้องดำเนินการสอบสวนหาข้อเท็จจริงต่อไป บริษัทฯ มีมาตรการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถส่งเรื่องร้องเรียนถึงบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- ทางเว็บไซต์: https://investor.boutiquecorporation.com/th/corporate-governance/whistleblowing-channel
- ทางอีเมล: wbcontact@boutiquecorporation.com
- ทางโทรศัพท์: 02-620-8713
- ทางไปรษณีย์: โดยส่งถึงกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล หรือหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือแผนกเลขานุการบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้
  บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 เลขที่ 170/67 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่มีการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การกระทำผิดด้านการทุจริต การติดสินบน คอร์รัปชัน หรือการละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 8

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ขจรเดช แสงสุพรรณ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	8	/	8	8/8 (100.00%)
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (กรรมการตรวจสอบ)	8	/	8	8/8 (100.00%)
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการตรวจสอบ)	8	/	8	8/8 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				**100.00%**

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ครั้ง) : 3

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
2. นาย ปรับชะรันชิงห์ ทักราล (กรรมการชุดย่อย)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
3. นาย ประกิด บุณยัษฐิติ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				**100.00%**

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 7 รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน จึงได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทั้งในด้านการเงิน การบริหาร และการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) โดยนำมาประยุกต์ใช้ให้การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น เพื่อให้การดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลมากที่สุด นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประกอบไปด้วยระบบควบคุมภายในในด้านต่าง ๆ ทั้ง 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบฯ โดยมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ เหมาะสม และไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร

สภาพแวดล้อมการควบคุมเป็นองค์ประกอบที่เป็นพื้นฐานสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ จึงได้มีการดำเนินการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุมที่ดีดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรับผิดชอบการกำกับดูแลงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการตรวจสอบฯ”) และ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหาฯ”) โดยคณะกรรมการทุกคณะประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่หลากหลาย มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นผู้ที่ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ
- บริษัทฯ จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ครอบคลุมวัตถุประสงค์ องค์ประกอบ คุณสมบัติ อำนาจและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรและมีการทบทวนกฎบัตรฯ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้ภารกิจของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเหมาะสมสอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือข้อกำหนดของภาครัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลที่เปลี่ยนแปลงไป
- บริษัทฯ ยึดมั่นการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าหรือผู้เกี่ยวข้อง โดยได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายจรรยาบรรณบริษัท นโยบายและกรอบแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้เป็นลายลักษณ์อักษรโดยครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานขององค์กรโดยได้เผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับทราบเพื่อนำไปปฏิบัติและได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ https://investor.boutiquecorporation.com/th/corporate-governance/cg-report-and-download เช่น นโยบายการกำกับกิจการที่ดี นโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการแจ้งเบาะแส นโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปีตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตร โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - การประเมินผลการปฏิบัติงานรายบุคคล
  - การประเมินผลการปฏิบัติงานรายคณะ

- บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่าง ๆ ว่าสอดคล้องกับระเบียบ และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงติดตามความคืบหน้าด้านคดีความ และข้อร้องเรียนแจ้งเบาะแส (Whistle Blowers) และรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ เป็นรายไตรมาส

2. การประเมินความเสี่ยง

- บริษัทฯ กำหนดนโยบายและกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงซึ่งระบุบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร แนวทางและเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง การจัดประเภทความเสี่ยง เกณฑ์การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และมาตรการในการบริหารความเสี่ยง
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบูรณาการกระบวนการบริหารความเสี่ยงกับกระบวนการการปฏิบัติงาน จึงมีการกำหนดบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง และผู้รับผิดชอบ รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ตัวชี้วัดความเสี่ยงเพื่อใช้ในการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานฝ่ายจัดการและนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ และคณะกรรมการบริษัทตามกรอบแนวทางบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และเมื่อมีสถานการณ์ที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ มีความพร้อมและสามารถตอบสนองต่อเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและรวดเร็วทันเหตุการณ์
- บริษัทฯ กำหนดแผนงานประจำปีที่มีเป้าหมายชัดเจน วัดผลได้ภายใต้วิสัยทัศน์ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทฯ ได้ระบุ ทบทวน และวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ด้านปฏิบัติการ ด้านการเงิน ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และด้านทุจริตคอร์รัปชั่น โดยมีการประเมินติดตามผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ และคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและระเบียบวิธีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมของแต่ละระบบงาน ที่ครอบคลุมกิจกรรมหลักของบริษัทฯ และจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ฝ่ายบริหารใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ และแก้ปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม โดยมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารเพื่อแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานไว้เพื่อให้เกิดการสอบทานงานซึ่งกันและกัน มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ และอำนาจดำเนินการของแต่ละระดับเป็นลายลักษณ์อักษรโดยแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับรับทราบและเผยแพร่ผ่านช่องทางติดต่องานภายในบริษัทฯ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรับทราบและใช้เป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือที่อาจมีความขัดแย้งให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

- บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารนโยบาย ประกาศต่าง ๆ ข้อมูลข่าวสารภายในองค์กร ผ่านอีเมล และกลุ่มไลน์ เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้ง่าย ทั่วถึง และรวดเร็ว
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสโดยบุคคลทั่วไป รวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย ผิดจรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท (Whistle Blowers)
- บริษัทฯ จัดเก็บมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงานแยกแต่ละหน่วยงานในไดรฟ์ที่ใช้ร่วมกัน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทฯ มีการสอบทาน และกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และมีการยกเลิกหรือระงับสิทธิการเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก

5. ระบบการติดตาม

- บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ได้แก่ มีแผนกตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของแผนกต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการ

กำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและระเบียบแนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนด หน่วยงานตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่เพื่อให้เชื่อมั่นว่าระบบควบคุมภายในเพียงพอและรายงานสรุปผลการตรวจสอบ แนะนำแนวทางการปรับปรุงและการดำเนินการแก้ไข และระยะเวลาการแก้ไขต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ ในแต่ละไตรมาส

6. การดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง

- ผู้บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของบริษัทฯ
- ผู้บริหารมีหน้าที่ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร
- ผู้บริหารมีหน้าที่รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบฯ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบฯ ทำการสอบทานประเมินระบบการควบคุมภายในและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การควบคุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และจัดให้มีรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	0	0	0

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : เป็นบุคลากรภายในบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบฯ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 ได้อนุมัติแต่งตั้งให้ นางสาววัชรวัลย์ บูรณบูลย์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้าสำนักตรวจสอบภายในและมีความเห็นว่า นางสาววัชรวัลย์ บูรณบูลย์ มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งหัวหน้าสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาบริหารธุรกิจ (Bachelor of Business Administration) จาก University of Illinois Chicago ประเทศสหรัฐอเมริกา มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานทางด้านบัญชีทั้งในประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นระยะเวลา 28 ปี และได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในจากสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (The Institute of Internal Auditors of Thailand)

โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

การพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอน ผู้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายในจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบฯ

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล (“PT”) -	● PT เป็นกรรมการและผู้บริหาร ● PT ถือหุ้นบริษัทฯ โดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.36 ● PT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 69.71	31 ธ.ค. 2568
นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล (“MT”) -	● MT เป็นกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัทฯ ตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษา และเป็นบิดาของ PT ● MT ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	31 ธ.ค. 2568
นางรัศมี ทักราล (“RT”) -	● RT เป็นมารดาของ PT ● RT เป็นคู่สมรสของ MT ● RT ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	31 ธ.ค. 2568
นายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า (“UG”) -	● UG เป็นกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัทฯ ตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษา (ลาออก มีผลวันที่ 29 เมษายน 2568) ● UG ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	31 ธ.ค. 2568
นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์ (“RN”) -	● RN เป็นกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัทฯ ตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษา ● RN ถือหุ้นบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นรวมร้อยละ 0.09	31 ธ.ค. 2568
บริษัท บี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ธุรกิจที่ปรึกษาด้านการบริหาร	● บริษัทฯ และ บริษัท บี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ PT และ MT	31 ธ.ค. 2568
บริษัท บีแอล โฟร์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	● บริษัทฯ และ บริษัท บีแอล โฟร์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ PT และ MT	31 ธ.ค. 2568
บริษัท บี นอร์ธ ทู จำกัด ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม	● บริษัทฯ และ บริษัท บี นอร์ธ ทู จำกัด มีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ PT และ MT	31 ธ.ค. 2568

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล (“MT”)			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ ค่าที่ปรึกษา (จ่ายจากบูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (BIH) บริษัทย่อยภายใต้ BC) รายละเอียด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล (“MT”) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ (เป็นกรรมการที่มีอำนาจนามผูกพันบริษัท) และเป็นที่ปรึกษาของบริษัทตามสัญญาว่าจ้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล 1. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 MT ได้รับค่าตอบแทนเฉพาะบริการที่ปรึกษา 550,000 บาทต่อเดือน และไม่ได้รับค่าตอบแทนรูปแบบอื่นหรือค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ MT จะได้รับค่าตอบแทนนี้จากบูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี. (มอริเชียส) ตามสัญญาว่าจ้าง กับ บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี. 2. ความรับผิดชอบของ MT ได้แก่ การติดต่อและประสานความสัมพันธ์กับนักลงทุน/ผู้ซื้อ, ให้คำปรึกษาแก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร, เป็นจุดติดต่อกับนักลงทุนเกี่ยวกับการระดมทุน, การเรียกทุน, การขายโครงการ, การให้ข้อมูลล่าสุดแก่นักลงทุน, แผนธุรกิจ, การติดตามการบริหารความเสี่ยง, ลงนามในเอกสารกับธนาคาร/สถาบันการเงิน และเอกสารสำคัญสำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อย MT จะปฏิบัติตามคำแนะนำของคณะกรรมการบริษัท 3. เนื่องจาก MT เป็นที่ปรึกษาตามสัญญาว่าจ้าง และเป็นกรรมการของบริษัทด้วย การจ่ายค่าที่ปรึกษาให้กับ MT จึงถือเป็นรายการระหว่างกัน 4. ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อ 15 มิถุนายน 2561 ได้ให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทว่าควรมีมติอนุมัติขอบเขตหน้าที่และอัตราค่าที่ปรึกษาของ MT ดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	6,600,000.00	6,600,000.00	6,600,000.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ โดย MT ได้มีส่วนช่วยในการให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างดีมาตลอด การกำหนดอัตราที่ปรึกษามีการคิดโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและประสบการณ์ของ MT รวมถึงชั่วโมงการทำงานให้บริษัทฯ ซึ่งเป็นการกำหนดอัตราที่ไม่ต่างจากการว่าจ้างบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์และชั่วโมงการทำงานใกล้เคียงกับ MT			
นายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า (“UG”)			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ ค่าที่ปรึกษา (จ่ายจาก BC) รายละเอียด 1. เมื่อ 1 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้าง UG เป็นที่ปรึกษาของบริษัทฯ เพื่อให้คำปรึกษาในด้านต่าง ๆ เช่น ธุรกิจ การเงิน เงินกู้ยืม สัญญาต่าง ๆ ดำเนินงาน ตามที่ได้รับมอบหมายและลงนามในเอกสารต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท 2. UG ได้แจ้งความประสงค์ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2568 ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล 1. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 UG ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ (เป็นกรรมการที่มีอำนาจนามผูกพันบริษัท) และเป็นที่ปรึกษาของบริษัท โดยได้รับค่าตอบแทนเฉพาะบริการที่ปรึกษา 50,000 บาทต่อเดือน และไม่ได้รับค่าตอบแทนรูปแบบอื่นหรือค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ 2. เนื่องจาก UG เป็นที่ปรึกษาตามสัญญาว่าจ้าง และเป็นกรรมการของบริษัทด้วย การจ่ายค่าที่ปรึกษาให้กับ UG จึงถือเป็นรายการระหว่างกัน 3. ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อ 15 มิถุนายน 2561 ได้ให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทว่าควรมีมติอนุมัติขอบเขตหน้าที่และอัตราค่าที่ปรึกษาของ UG ดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	600,000.00	600,000.00	196,667.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ โดย UG ได้มีส่วนช่วยในการให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ อย่างดีมาโดยตลอด การกำหนดอัตราที่ปรึกษามีการคิดโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและประสบการณ์ของ UG รวมถึงชั่วโมงการทำงานให้บริษัทฯ ซึ่งเป็นการกำหนดอัตราที่ไม่ต่างจากการว่าจ้างบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์และชั่วโมงการทำงานใกล้เคียงกับ UG จึงเห็นว่าค่าตอบแทนดังกล่าวสมเหตุสมผล			
นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์ (“RN”)			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ ค่าที่ปรึกษา (จ่ายจาก BC) รายละเอียด เมื่อ 26 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้าง RN เป็นที่ปรึกษาของบริษัทฯ เพื่อให้คำปรึกษาในด้านต่าง ๆ ที่ได้รับมอบหมาย ได้แก่ การให้คำแนะนำกลยุทธ์ในการติดต่อกับนักลงทุนที่มาลงทุนในโครงการต่าง ๆ ให้ความเห็นและคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดโครงสร้างการลงทุน การวางแผน และกลยุทธ์ต่าง ๆ การให้ความเห็นเรื่องรายงานทางการเงิน การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินในมุมมองของนักลงทุน และเป็นที่ปรึกษาให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล 1. ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 RN ได้รับค่าตอบแทนเฉพาะบริการที่ปรึกษา 75,000 บาทต่อเดือน และไม่ได้รับค่าตอบแทนรูปแบบอื่นหรือค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ 2. เนื่องจาก RN เป็นที่ปรึกษาตามสัญญาว่าจ้าง และเป็นกรรมการของบริษัทด้วย การจ่ายค่าที่ปรึกษาให้กับ RN จึงถือเป็นรายการระหว่างกัน 3. ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อ 15 มิถุนายน 2561 ได้ให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทว่าควรมีมติอนุมัติขอบเขตหน้าที่และอัตราค่าที่ปรึกษาของ RN ดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	900,000.00	900,000.00	900,000.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ การกำหนดอัตราที่ปรึกษามีการคิดโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและประสบการณ์ของ RN รวมถึงชั่วโมงการทำงานให้ บริษัทฯ ซึ่งเป็นการกำหนดอัตราที่ไม่ต่างจากการว่าจ้างบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์และชั่วโมงการทำงานใกล้เคียงกับ RN จึงเห็นว่าค่าตอบแทนดังกล่าวสมเหตุสที่มผล			
บริษัท บี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ ค่าบริการ (รายได้ค้างรับ ณ สิ้นงวด) รายละเอียด 1. บริษัทฯ ให้บริการซอฟต์แวร์ทรัพยากรบุคคลที่เรียกว่า ByteHR แก่บริษัทย่อย บริษัทในเครือ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการใช้ซอฟต์แวร์นี้คิดที่ 120 บาทต่อคนต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ 2. การเรียกเก็บค่าบริการนี้จะมีผลตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป และจะเรียกเก็บเป็นรายปี ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล รายการนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติและถือเป็นรายการระหว่างกัน เนื่องจาก บริษัท บี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน คือ PT และ MT ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เป็นธุรกรรมปกติทางธุรกิจเพื่อจัดสรรค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมและถูกต้อง และถือว่าจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท นอกจากนี้ อัตราค่าบริการเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ	0.00	17,045.00	11,645.00
บริษัท บีแอล โฟร์ จำกัด			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ	0.00	14,904.00	10,104.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
ค่าบริการ (รายได้ค้างรับ ณ สิ้นงวด) รายละเอียด 1. บริษัทฯ ให้บริการซอฟต์แวร์ทรัพยากรบุคคลที่เรียกว่า ByteHR แก่บริษัทย่อย บริษัทในเครือ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการใช้ซอฟต์แวร์นี้คิดที่ 120 บาทต่อคนต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ 2. การเรียกเก็บค่าบริการนี้จะมีผลตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป และจะเรียกเก็บเป็นรายปี ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล รายการนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติและถือเป็นรายการระหว่างกัน เนื่องจาก บริษัท บีแอล โฟร์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน คือ PT และ MT ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เป็นธุรกรรมปกติทางธุรกิจเพื่อจัดสรรค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมและถูกต้อง และถือว่าจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท นอกจากนี้ อัตราค่าบริการเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ			
บริษัท บี นอร์ธ ทู จำกัด			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ ค่าบริการ (รายได้ค้างรับ ณ สิ้นงวด) รายละเอียด 1. บริษัทฯ ให้บริการซอฟต์แวร์ทรัพยากรบุคคลที่เรียกว่า ByteHR แก่บริษัทย่อย บริษัทในเครือ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการใช้ซอฟต์แวร์นี้คิดที่ 120 บาทต่อคนต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ 2. การเรียกเก็บค่าบริการนี้จะมีผลตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป และจะเรียกเก็บเป็นรายปี ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล	0.00	59,893.00	41,413.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (บาท)		
	2566	2567	2568
รายการนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติและถือเป็นรายการระหว่างกัน เนื่องจาก บริษัท บี นอร์ธ ทู จำกัด มีกรรมการร่วมกัน คือ PT และ MT ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เป็นธุรกรรมปกติทางธุรกิจเพื่อจัดสรรค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมและถูกต้อง และถือว่าจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท นอกจากนี้ อัตราค่าบริการเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ			
นางรัศมี ทักราล (“RT”)			
รายการที่ 1 ลักษณะรายการ เงินกู้ และดอกเบี้ย ณ สิ้นงวด รายละเอียด 1. ตามสัญญาเงินกู้ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2568 RT ได้ให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทฯ สูงสุด 20 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะอยู่ในมาตรฐานเดียวกับอัตราดอกเบี้ยที่ประกาศจากธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย 2. ระยะเวลาการกู้ยืมคือ 1 ปี (สามารถต่ออายุได้ทุกปี โดยขึ้นอยู่กับการทบทวนอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไข) ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล เนื่องจาก RT เป็นญาติสนิทของ PT และ MT ดังนั้น ธุรกรรมการกู้ยืมจาก RT ดังกล่าวจึงถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการขนาดเล็กที่อยู่ในกรอบอำนาจดำเนินการของฝ่ายจัดการ ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ 1. คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เงินกู้ดังกล่าวมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ 2. การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2568 ได้รับทราบถึงความจำเป็นในการกู้ยืมเงินดังกล่าว	0.00	0.00	18,723,106.00

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

ด้วยคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จึงได้กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ขณะที่การทำธุรกรรมกับบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้น การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกได้ในอนาคต ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ในกรณีที่จำเป็นต้องทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตามหลักการข้างต้น จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างเคร่งครัด

สำหรับรายการที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป จะต้องปฏิบัติตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้ โดยเปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นหลัก

หากเป็นรายการที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบฯ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้น ขึ้นอยู่กับขนาดรายการ และจะต้องเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับธุรกรรมนั้น ๆ ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงลักษณะความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของตน และต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว รวมทั้ง กำหนดให้มีการเปิดเผยรายการดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวโยงกันในอนาคต

แนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวโยงกันในอนาคตจะเป็นไปตามแต่สมควรและสอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีผลใช้บังคับ ตลอดจนมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ ที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือ การดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการตรวจสอบฯ”) ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบฯ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบฯ แล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

นายขจรเดช แสงสุพรรณ

ประธานกรรมการ

นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 11 12 13 และ 16 การพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการพิจารณาข้อบ่งชี้การด้อยค่า การระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ข้างต้น ดังนี้

- ประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของสินทรัพย์ การกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด และแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารเลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหาร
- สอบทานสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าและการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท การเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต
- เปรียบเทียบอัตราคิดลดโดยการวิเคราะห์ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของกิจการ และอัตราการเติบโตของรายได้กับข้อมูลในอุตสาหกรรม

- ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

เกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7325

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

งบการเงิน

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	127,520,196	215,129,076	584,300	520,264
ลูกหนี้การค้า	*6, 8*	28,490,475	36,391,918	129,031,585	106,217,065
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	*6, 9*	44,679,890	92,100,340	61,992,168	98,963,331
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		4,050,000	-	-	-
สินค้าคงเหลือ		2,413,612	2,158,367	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		31,141,969	31,955,540	15,365,632	18,833,103
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		238,296,142	377,735,241	206,973,685	224,533,763
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*10*	3,000,000	3,500,000	3,000,000	3,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	-	-	1,138,328,894	1,206,944,349
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*12*	96,787,504	100,073,847	22,022,630	40,851,985
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*13*	56,045,930	57,592,333	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	*14*	52,286,149	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	45,032,098	52,884,650	31,437,458	31,137,458
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	20,168,963	21,515,139	55,778,822	17,813,101
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*15*	-	327,171,541	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*16*	2,977,336,815	2,741,590,116	1,353,788	1,557,050
สินทรัพย์สิทธิการใช้	*23*	162,648,221	155,824,911	8,664,563	12,928,115
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	*17*	10,356,863	6,100,986	2,363,704	2,589,346
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*30*	15,304,513	24,120,488	14,206,827	29,050,896
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		57,426,575	20,394,488	20,151,213	20,151,213
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,496,393,631	3,510,768,499	1,297,307,899	1,366,023,513
รวมสินทรัพย์		3,734,689,773	3,888,503,740	1,504,281,584	1,590,557,276

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*18*	105,389,461	112,200,865	43,654,838	44,531,923
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	*6, 20*	200,542,899	175,039,327	98,406,807	84,905,686
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		75,812,512	35,709,784	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	18,700,000	-	153,701,509	113,001,509
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	*19*	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	23,106	-	20,227,038	14,426,772
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*21*	63,732,198	94,647,470	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*23*	6,545,420	5,821,626	3,619,109	4,889,132
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,387,805	2,158,503	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		17,437,769	13,018,607	14,249,323	10,552,398
รวมหนี้สินหมุนเวียน		514,571,170	456,596,182	351,858,624	290,307,420
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*21*	1,736,146,720	1,744,197,255	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	95,712,259	98,712,259
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	*22*	200,809,248	232,065,436	95,230,800	102,438,300
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	29,351,709	23,887,955
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	*22*	49,122,414	63,589,672	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*23*	138,548,846	272,888,290	2,724,307	6,343,416
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	*24*	35,716,574	33,656,611	29,856,556	29,173,985
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*30*	137,825,549	135,180,079	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการรื้อถอน		238,028	-	-	-
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	*12*	3,073,242	3,022,562	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		18,118,070	14,935,933	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,319,598,691	2,499,535,838	252,875,631	260,555,915
รวมหนี้สิน		2,834,169,861	2,956,132,020	604,734,255	550,863,335

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	*25*				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 992,551,622 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2567: หุ้นสามัญ 822,318,550 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		992,551,622	822,318,550	992,551,622	822,318,550
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 576,556,958 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2567: หุ้นสามัญ 572,112,908 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		576,556,958	572,112,908	576,556,958	572,112,908
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		347,002,586	347,002,586	347,002,586	347,002,586
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		199,781,421	202,903,108	-	-
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(86,041,889)	(86,101,940)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		11,250	38,250	11,250	38,250
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		4,549,625	4,549,625	4,549,625	4,549,625
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*26*	12,051,326	12,051,326	12,051,326	12,051,326
กำไร (ขาดทุน) สะสม		(929,705,911)	(852,014,665)	(37,422,919)	109,658,629
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		475,632,085	473,879,596	(3,201,497)	(5,719,383)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		599,837,451	674,420,794	899,547,329	1,039,693,941
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	*11*	300,682,461	257,950,926	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		900,519,912	932,371,720	899,547,329	1,039,693,941
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,734,689,773	3,888,503,740	1,504,281,584	1,590,557,276
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กำไรหรือขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า		373,520,488	438,824,754	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		40,795,402	30,346,364	156,989,610	140,353,812
รายได้จากการให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ		2,608,094	3,318,746	-	-
รายได้เงินปันผล	*6, 11*	-	-	5,858,565	-
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญาและยกเลิกสัญญา	*6*	-	-	14,581,768	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	213,587,242	159,763,838	8,176,271	79,034,654
รายได้อื่น		14,225,409	25,276,438	9,220,102	10,489,239
รวมรายได้		644,736,635	657,530,140	194,826,316	229,877,705
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า		120,440,319	131,186,328	-	-
ต้นทุนการให้บริการ		21,294,558	12,013,541	128,402,115	110,680,390
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		58,595,817	70,473,048	5,144,726	5,620,972
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย		38,104,626	38,225,487	12,000	2,148
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		259,360,223	235,607,445	37,283,109	32,841,077
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (โอนกลับ)		17,055,393	7,783,465	(21,208,505)	(21,152,669)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	*11, 12 16, 17*	14,117,389	-	115,459,811	30,572,773
ค่าใช้จ่ายอื่น	27	27,721,529	-	2,177,765	-
รวมค่าใช้จ่าย		556,689,854	495,289,314	267,271,021	158,564,691
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		88,046,781	162,240,826	(72,444,705)	71,313,014
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	*12, 13*	(20,104,999)	(13,676,776)	-	-
รายได้ทางการเงิน		5,602,663	5,981,808	1,871,903	3,616,319
ต้นทุนทางการเงิน	*28*	(103,668,715)	(147,532,273)	(30,109,618)	(30,379,640)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(30,124,270)	7,013,585	(100,682,420)	44,549,693
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*30*	(20,099,769)	(5,863,420)	(16,646,433)	1,482,293
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(50,224,039)	1,150,165	(117,328,853)	46,031,986
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		2,110,077	(1,721,781)	2,517,886	(2,074,967)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในการร่วมค้าและบริษัทร่วม					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	*12, 13*	(360,585)	(140,820)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		1,749,492	(1,862,601)	2,517,886	(2,074,967)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(48,474,547)	(712,436)	(114,810,967)	43,957,019

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(88,021,592)	32,155,249	(117,328,853)	46,031,986
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		37,797,553	(31,005,084)	-	-
		(50,224,039)	1,150,165	(117,328,853)	46,031,986
		-	-	-	-
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(86,269,103)	29,845,688	(114,810,967)	43,957,019
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		37,794,556	(30,558,124)	-	-
		(48,474,547)	(712,436)	(114,810,967)	43,957,019
		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	*32*				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.1532)	0.0563	(0.2042)	0.0806
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.1532)	0.0563	(0.2042)	0.0806

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม														
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ														
									องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
									กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
			ส่วนเกินทุนจากการ			ผลต่างจากการ			ขาดทุนจากการ	ส่วนเกินทุน	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน				ส่วนของผู้มี
			เปลี่ยนแปลงส่วน			รวมธุรกิจ	กำไร (ขาดทุน) สะสม		วัดมูลค่าใหม่ของ	จากการตีราคา	เบ็ดเสร็จอื่นจากการร่วมค้า	รวม	รวม		ส่วนได้เสียที่
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ส่วนเกิน	ได้เสียในบริษัทย่อย	เงินรับล่วงหน้า	ส่วนเกินจากการ	ภายใต้การ	จัดสรรแล้ว		ผลประโยชน์พนักงาน	สินทรัพย์	และบริษัทร่วม	องค์ประกอบอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ไม่มีอำนาจควบคุม
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ		ค่าหุ้น	จำหน่ายเงินลงทุน	ควบคุมเดียวกัน	- สำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม				ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	570,311,745	346,934,724	228,748,047	-	4,549,625	(86,101,940)	9,749,326	(962,379,322)	(832,698)	399,580,220	88,850,434	487,597,956	599,410,161	8,157,926	607,568,087
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	1,801,163	67,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,869,025	-	1,869,025
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	38,250	-	-	-	-	-	-	-	-	38,250	-	38,250
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	32,155,249	-	-	-	-	32,155,249	(31,005,084)	1,150,165
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,242,743)	-	(66,818)	(2,309,561)	(2,309,561)	446,960	(1,862,601)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	32,155,249	(2,242,743)	-	(66,818)	(2,309,561)	29,845,688	(30,558,124)	(712,436)
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	2,302,000	(2,302,000)	-	-	-	-	-	-	-
การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	322,414,335	322,414,335
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(69,102,609)	-	-	-	-	80,511,408	(7,700)	(11,401,099)	-	(11,408,799)	-	(17,101,115)	(17,101,115)
การจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดยอำนาจควบคุม															
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	43,257,670	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,257,670	(24,961,016)	18,296,654
การเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,080)	(1,080)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	572,112,908	347,002,586	202,903,108	38,250	4,549,625	(86,101,940)	12,051,326	(852,014,665)	(3,083,141)	388,179,121	88,783,616	473,879,596	674,420,794	257,950,926	932,371,720
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	572,112,908	347,002,586	202,903,108	38,250	4,549,625	(86,101,940)	12,051,326	(852,014,665)	(3,083,141)	388,179,121	88,783,616	473,879,596	674,420,794	257,950,926	932,371,720
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 25)	4,444,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,444,050	-	4,444,050
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	(27,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,000)	-	(27,000)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	(88,021,592)	-	-	-	-	(88,021,592)	37,797,553	(50,224,039)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	2,113,074	-	(360,585)	1,752,489	1,752,489	(2,997)	1,749,492
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	(88,021,592)	2,113,074	-	(360,585)	1,752,489	(86,269,103)	37,794,556	(48,474,547)
การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,702,668	52,702,668
การลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,046,000)	(4,046,000)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(23,991,937)	-	-	60,051	-	23,931,886	-	-	-	-	-	-	-
การจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดยอำนาจควบคุม															
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	20,870,250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,870,250	18,062,023	38,932,273
การเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	16,151,155	-	-	-	-	16,151,155	(24,999,640)	(8,848,485)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 11 และ 35)	-	-	-	-	-	-	-	(29,752,695)	-	-	-	-	(29,752,695)	(36,782,072)	(66,534,767)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	576,556,958	347,002,586	199,781,421	11,250	4,549,625	(86,041,889)	12,051,326	(929,705,911)	(970,067)	388,179,121	88,423,031	475,632,085	599,837,451	300,682,461	900,519,912
															-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
					กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	570,311,745	346,934,724	-	4,549,625	9,749,326	65,928,643	(3,644,416)	993,829,647
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	1,801,163	67,862	-	-	-	-	-	1,869,025
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	38,250	-	-	-	-	38,250
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	46,031,986	-	46,031,986
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	(2,074,967)	(2,074,967)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	46,031,986	(2,074,967)	43,957,019
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	2,302,000	(2,302,000)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	572,112,908	347,002,586	38,250	4,549,625	12,051,326	109,658,629	(5,719,383)	1,039,693,941
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	572,112,908	347,002,586	38,250	4,549,625	12,051,326	109,658,629	(5,719,383)	1,039,693,941
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 25)	4,444,050	-	-	-	-	-	-	4,444,050
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	(27,000)	-	-	-	-	(27,000)
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(117,328,853)	-	(117,328,853)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	2,517,886	2,517,886
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(117,328,853)	2,517,886	(114,810,967)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	-	(29,752,695)	-	(29,752,695)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	576,556,958	347,002,586	11,250	4,549,625	12,051,326	(37,422,919)	(3,201,497)	899,547,329

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี		(30,124,270)	7,013,585	(100,682,420)	44,549,693
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี					
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		58,597,560	70,473,048	5,144,726	5,620,972
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน		5,053,715	5,076,019	3,829,929	3,508,804
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย		-	-	-	489,357
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน		17,055,394	7,783,465	(21,208,504)	(21,642,026)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(7,207,500)	(724,500)	(7,207,500)	(724,500)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์		2,177,765	2,163,018	2,177,765	2,163,018
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		25,543,764	-	-	-
ส่วนแบ่งรายได้จากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		(2,297,549)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		(980)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	*12,13*	20,104,999	13,676,776	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่า		-	357,880	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์		18,613,077	435,804	-	617
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	*16, 17*	14,117,389	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย		(8,852,095)	1,080	-	2,013
รายได้เงินปันผล	*11*	-	-	(5,858,565)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	-	-	96,630,456	30,572,773
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	*12*	-	-	18,829,355	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	(213,587,242)	(159,763,838)	(8,176,271)	(79,034,654)
รายได้ทางการเงิน		(5,602,663)	(5,981,808)	(1,871,903)	(3,616,319)
ต้นทุนทางการเงิน		103,668,715	147,532,273	30,109,618	30,379,640
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์					
และหนี้สินดำเนินงาน		(2,739,921)	88,042,802	11,716,686	12,269,388
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(42,960,846)	(63,024,858)	(52,892,479)	(53,077,626)
สินค้าคงเหลือ		(255,245)	(1,013,249)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(6,928,047)	(2,983,966)	(69,116)	(66,248)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,429,546	4,476,204	-	(40,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(43,255,350)	127,670,093	12,024,280	68,540,692
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		4,129,913	1,850,772	2,409,910	2,442,989
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		(197,760)	(523,780)	-	(417,780)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		19,100,580	(2,557,218)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(71,677,130)	151,936,800	(26,810,719)	29,651,415
จ่ายภาษีเงินได้		(14,220,457)	(9,457,723)	(3,888,298)	(2,916,136)
รับคืนภาษีเงินได้		4,993,049	-	4,993,049	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(80,904,538)	142,479,077	(25,705,968)	26,735,279

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	*11*	-	-	(35,869,001)	(249,105,055)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	(15,200,000)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	335,111,294	112,895,245	55,406,154	55,890,416
เงินสดรับล่วงหน้าจากค่าธรรมเนียมแรกเข้า		-	-	5,410,281	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	*14*	(82,610,978)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		2,362,852	-	-	-
เงินสดรับจากส่วนแบ่งรายได้จากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		4,716,743	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(5,579,310)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(5,796)	(44,695,128)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(316,318,919)	(53,072,375)	(452,270)	(489,522)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(5,182,445)	(1,780,000)	-	(1,780,000)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		1,236,351	202,880	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		(4,050,000)	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	*6*	-	-	2,700,000	211,987,589
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	*6*	(2,600,000)	-	(3,000,000)	(8,079,310)
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อย	*11*	-	-	7,854,000	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	*11*	-	-	5,858,565	-
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน		282,207	353,166	80,558	52,596
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		(67,058,691)	8,324,478	37,988,287	(6,723,286)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	*18*	(6,811,404)	(14,348,655)	(877,085)	5,397,150
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(7,865,908)	(37,235,415)	(5,458,396)	(5,570,885)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	*21*	189,269,218	81,950,560	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	*21*	(195,694,470)	(57,708,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	*6*	18,700,000	40,920,000	40,700,000	40,920,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง		-	(40,920,000)	-	(40,920,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	7,000,000	6,100,000
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	(10,000,000)	(10,294,135)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	*22*	117,000,000	75,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นลดลง	*22*	(24,048,688)	(200,814,291)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	*25*	4,405,800	1,869,025	4,405,800	1,869,025
เงินสดรับจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น		11,250	38,250	11,250	38,250
เงินสดรับล่วงหน้าจากค่าธรรมเนียมแรกเข้า		5,410,281	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนและเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย		134,729,661	292,278,307	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง		34,969,654	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลดทุนของบริษัทย่อย		(4,046,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย		(66,505,585)	-	(29,723,518)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(139,169,460)	(145,372,637)	(18,276,334)	(17,635,118)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		60,354,349	(4,342,856)	(12,218,283)	(20,095,713)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(87,608,880)	146,460,699	64,036	(83,720)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		215,129,076	68,668,377	520,264	603,984
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	*7*	127,520,196	215,129,076	584,300	520,264
		-		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
รายการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระเพิ่มขึ้น	40,310,680	11,874,245	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,015,946	-	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	152,675,430	-	10,160,807
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	3,962,617	12,083,594
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	51,192,500	-	51,192,500
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-	11,601,509
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-	11,601,509

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) "บริษัทฯ" และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการที่พัก โรงแรม ศูนย์การค้าและขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการการบริหารจัดการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ คุณปรับชะรันชิงห์ ทักราล (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 23.36) บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 22.58) และ Element Capital Mauritius Ltd. ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งในสาธารณรัฐมอริเชียส (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 14.26) ผู้ถือหุ้นใหญ่ในลำดับสูงสุด ได้แก่ กลุ่มตระกูลทักราล

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") รายละเอียดของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

ช) การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทย่อยโดยที่ไม่ได้ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจในการควบคุม กลุ่มบริษัทบันทึกรายการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย” ในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะรับรู้เมื่อกิจการได้ส่งมอบสินค้าและบริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าในพื้นที่ในศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริหารจัดการ

รายได้ค่าบริหารจัดการรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ

รายได้จากการยกเลิกสัญญาและสิ้นสุดสัญญาบริหาร

รายได้จากการยกเลิกสัญญาและสิ้นสุดสัญญาบริหารรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทจะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 34 ปี และค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 60 ปี
อุปกรณ์	3 - 20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	2 - 20 ปี
ยานพาหนะ	5 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

เครื่องใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ได้แก่ ลินิน เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา หรือการก่อสร้างที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน และภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวอย่างน้อยทุกสิ้นปี ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด 5 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทไม่มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด กลุ่มบริษัทจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุสัญญาเช่าคงเหลือ หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุด ซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.15 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ (ถ้ามี) และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 180 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าสุทธิจากเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.16 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกัน หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่งฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมและสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ๆ เท่านั้น ดังนั้น จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้าง เงื่อนไขการประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต ความน่าจะเป็นของการได้รับชำระหนี้ รวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง เป็นต้น ทั้งนี้ การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการ ประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยคำนึงถึงกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับชำระจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 16

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

บริษัทฯพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11, 12 และ 13 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้งสัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
นายปรับชะรัน ซิงห์ ทักราล	ไทย	ผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารสำคัญ
นายมันโมฮัน ซิงห์ ทักราล	ไทย	ผู้ถือหุ้น กรรมการ ที่ปรึกษา และบุคคลในครอบครัวของผู้บริหารสำคัญ
นางรัศมี ทักราล	ไทย	ผู้ถือหุ้นและบุคคลในครอบครัวของผู้บริหารสำคัญ
นายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า	อินเดีย	กรรมการและที่ปรึกษา
นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์	แคนาดา	กรรมการและที่ปรึกษา
บริษัท บี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บี นอร์ธ ทู จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บีแอล โฟร์ จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอเซียติก มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เทรดดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ.จี. นานัค จำกัด	ประเทศไทย	มีกรรมการร่วมกัน

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	ราคาตลาด
รายได้จากศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุในสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
เงินปันผลจ่าย	ตามสัดส่วนการถือหุ้น
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5, 7, MLR, MLR - 1 และ MLR - 1.5 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5, MLR, MLR - 1 และ MLR - 2 ต่อปี
ต้นทุนการให้บริการ	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	ค่าใช้จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง และตามที่ระบุในสัญญา
ค่าตอบแทนกรรมการ	ตามที่ระบุในสัญญา

รายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	116,794	110,157
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญาและยกเลิกสัญญา	-	-	14,582	-
เงินปันผลรับ	-	-	5,859	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	1,785	3,564
รายได้อื่น	-	-	1,200	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	11,241	12,279
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	93	796
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	22,296	20,771	22,296	20,771
ดอกเบี้ยรับ	4,359	4,625	-	-
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	8,497	6,495	7,897	6,345
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	306	100	-	-
รายได้จากศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	303	1,975	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1,009	1,003	54	-
รายได้อื่น	3,475	353	264	-
รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าตอบแทนกรรมการ	3,697	3,282	3,697	3,282
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	7,697	8,100	1,097	1,500
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	8	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	135,759	98,848
การร่วมค้า	8,490	6,547	8,490	6,547
บริษัทร่วม	5,805	20,981	5,457	19,418
รวม	14,295	27,528	149,706	124,813
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,482)	(3,164)	(22,063)	(19,753)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	12,813	24,364	127,643	105,060
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	45,425	43,668
การร่วมค้า	9,805	33	9,805	33
บริษัทร่วม	1,235	496	1,094	310
รวม	11,040	529	56,324	44,011
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(116)	(21)	(151)	(221)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10,924	508	56,173	43,790
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)				
บริษัทย่อย	-	-	75,631	64,257
บริษัทร่วม	73	3,217	17	-
กรรมการ	-	111	-	111
รวม	73	3,328	75,648	64,368

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และรายการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
การร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	76,507	-	-	76,507
หัก: สำรองจากรายการส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37,422)	-	-	(37,422)
สุทธิ	39,085	-	-	39,085
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	25,713	4,359	-	30,072
หัก: สำรองจากรายการส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6,241)	(2,133)	-	(8,374)
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(1,538)	-	(1,538)
สุทธิ	19,472	688	-	20,160
บริษัทร่วม				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	13,800	2,600	-	16,400
หัก: สำรองจากรายการส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(10,453)	-	(10,453)
สุทธิ	13,800	(7,853)	-	5,947
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	2,043	963	-	3,006
หัก: สำรองจากรายการส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(2,997)	-	(2,997)
สุทธิ	2,043	(2,034)	-	9

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	31,138	-	(2,300)	28,838
สุทธิ	31,138	-	(2,300)	28,838
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	63,586	4,178	(2,393)	65,371
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(45,773)	-	36,174	(9,599)
สุทธิ	17,813	4,178	33,781	55,772
บริษัทร่วม				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	3,000	(400)	2,600
สุทธิ	-	3,000	(400)	2,600
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	7	-	7
สุทธิ	-	7	-	7

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	45,773	72,970
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	17,859
กลับรายการ	(36,174)	(45,056)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,599	45,773

เงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR, MLR-1, MLR-1.5, อัตราคงที่ร้อยละ 5.0 ต่อปี และร้อยละ 7.0 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทจะไม่ทวงถามให้กิจการที่เกี่ยวข้องกันชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจนกว่ากิจการที่เกี่ยวข้องกันจะมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดส่วนเกินจากการขายสินทรัพย์หรือการรีไฟแนนซ์เงินกู้ของเจ้าหนี้ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับข้างต้นเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และรายการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	18,700	-	18,700
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	23	-	23
รวม	-	18,723	-	18,723

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	18,700	-	18,700
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	23	-	23
	-	18,723	-	18,723
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	113,002	22,000	-	135,002
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	14,427	5,777	-	20,204
เงินกู้ยืมระยะยาว	98,712	7,000	(10,000)	95,712
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	23,888	5,464	-	29,352
รวม	250,029	40,241	(10,000)	280,270

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 และ MLR-2 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยจะไม่ทวงถามให้บริษัทฯชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจนกว่าบริษัทฯจะมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดส่วนเกินจากการขายสินทรัพย์หรือการรีไฟแนนซ์เงินกู้ของเจ้าหนี้ ดังนั้น บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายข้างต้นเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	44,718	50,688	44,718	50,688
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,104	756	2,104	756
รวม	46,822	51,444	46,822	51,444

สัญญาบริหารจัดการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง โดยบริษัทฯจะเป็นผู้บริหารสินทรัพย์และให้บริการงานธุรการต่าง ๆ โดยคิดค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวไม่มีกำหนดวันสิ้นสุดของสัญญา ค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาบริหารจัดการโรงแรม

บริษัทฯได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยทางอ้อมหลายแห่ง โดยบริษัทฯจะให้ความช่วยเหลือด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและตราสัญลักษณ์ “เจอร์นีย์ฮับ” และ “โจโน่” สัญญาดังกล่าวมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่เริ่มดำเนินโครงการและมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาต่อไปได้อีกเป็นเวลา 5 ปี โดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย บริษัทจะได้รับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งคิดตามอัตราร้อยละของรายได้รวมและยอดกำไรสุทธิขั้นต้นของโครงการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาระค้ำประกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 36

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	2,220	874	35	35
เงินฝากธนาคาร	125,300	214,255	549	485
รวม	127,520	215,129	584	520

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง ร้อยละ 0.40 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	348	312	1,203	946
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,942	8,972	26,000	19,336
3 - 6 เดือน	3,026	4,998	18,136	20,953
6 - 12 เดือน	2,127	4,590	30,012	25,955
มากกว่า 12 เดือน	3,852	8,656	74,355	57,623
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,295	27,528	149,706	124,813
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,482)	(3,164)	(22,063)	(19,753)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	12,813	24,364	127,643	105,060
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,807	9,048	792	704
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	760	3,211	547	453
3 - 6 เดือน	15	20	-	-
6 - 12 เดือน	-	20	-	-
มากกว่า 12 เดือน	95	58	49	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,677	12,357	1,388	1,157
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(329)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	15,677	12,028	1,388	1,157
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	28,490	36,392	129,031	106,217

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	3,493	112	19,753	14,384
(กลับรายการ) สำรองผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,011)	3,381	2,310	5,369
ยอดคงเหลือปลายปี	1,482	3,493	22,063	19,753

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 5 วัน ถึง 30 วัน

9. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	11,040	529	56,324	44,011
บุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,665	25,636	5,819	3,980
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	51,193	-	51,193
ลูกหนี้สรรพากร	18,171	15,172	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	44,876	92,530	62,143	99,184
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(196)	(430)	(151)	(221)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	44,680	92,100	61,992	98,963

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	430	-	221	34
(กลับรายการ) สำรองผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(234)	430	(70)	187
ยอดคงเหลือปลายปี	196	430	151	221

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
- **โครงการซอยสุขุมวิท 24 - 26**												
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด	ให้บริการที่พักโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์	ไทย	100.00	100.00	138,000	138,000	-	-	138,000	138,000	-	-
บริษัท บูทิค เอสเอ2 จำกัด	ไม่ได้ดำเนินธุรกิจ	ไทย	100.00	100.00	2,625	2,625	(2,625)	(2,625)	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด												
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 26-1 จำกัด	กิจการโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- **โครงการวิลล่า ภูเก็ต**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค ภูเก็ต จำกัด และ BT Phuket Ltd.												
บริษัท บูทิค ภูเก็ต ทู จำกัด	บ้านพักตากอากาศ	ไทย	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค ภูเก็ต ทรี จำกัด	บ้านพักตากอากาศ	ไทย	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค ภูเก็ต แลนด์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00	11,310	11,310	-	-	11,310	11,310	-	-
Square Root Phuket Investment Ltd. (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	100.00	100.00	3	3	-	-	3	3	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	65.00	65.00	6	6	-	-	6	6	-	-
BT Phuket Holdings 3 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	65.00	65.00	2	2	-	-	2	2	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ ทรี จำกัด												
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	33.15	33.15	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค ภูเก็ต จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย BT Phuket Holdings 3 Ltd.												
BT Phuket Holdings 2 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	33.15	33.15	-	-	-	-	-	-	-	-
BT Phuket Holdings 1 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
BT Phuket Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	21.55	21.55	-	-	-	-	-	-	-	-
- โครงการพัทยา												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด												
บริษัท บูทิค มิด เทียร์ 2 จำกัด	กิจการโรงแรม	ไทย	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	51.00	51.00	57,873	57,873	(15,652)	(6,534)	42,221	51,339	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด												
บริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
- โครงการภูเก็ต ป่าตอง												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด												
บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด	กิจการโรงแรม	ไทย	35.10	35.10	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	54.00	54.00	94,289	82,644	-	(24,039)	94,289	58,605	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท Boutique International Holdings Ltd.												
PS3 Holdings Mauritius	ชำระบัญชี	สาธารณรัฐมอริเชียส	-	35.10	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดยบริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด												
บริษัท บูทิค พีเอส3 จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	35.10	35.10	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	35.10	35.10	-	-	-	-	-	-	-	-
- โครงการพระโขนง วัน และพระโขนง ทู (โครงการที่จำหน่ายแล้ว)												
บริษัทย่อยทางตรง												
Boutique International Holdings Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	100.00	100.00	403,531	403,531	-	-	403,531	403,531	-	-
บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	68.00	68.00	68	68	-	-	68	68	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
Mid Tier Holdings Mauritius Ltd.	ชำระบัญชี	สาธารณรัฐมอริเชียส	-	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-
BT PKN Holdings 3 Ltd.	ชำระบัญชี	สาธารณรัฐมอริเชียส	-	68.00	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย BT PKN Holdings 3 Ltd.												
BT PKN Holdings 2 Ltd.	ชำระบัญชี	สาธารณรัฐมอริเชียส	-	44.88	-	-	-	-	-	-	-	-
BT PKN Holdings 1 Ltd. (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	26.03	26.03	-	-	-	-	-	-	-	-
BT PKN Holdings Ltd. (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	26.03	26.03	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด												
บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทู จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	44.88	44.88	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค พีเคเอ็น วัน จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	26.03	26.03	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค พีเคเอ็น จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	26.03	26.03	-	-	-	-	-	-	-	-
- **โครงการพระโขนง ทรี (โครงการที่จำหน่ายแล้ว)**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด และ Boutique International Holdings Ltd.												
บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด	โครงการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	ไทย	-	38.28	-	-	-	-	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	66.00	66.00	29,238	37,092	(5,859)	-	23,379	37,092	5,859	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด												
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส วัน จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	38.28	38.28	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	38.28	38.28	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
BT PKNS 2 Holdings Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	66.00	66.00	-	-	-	-	-	-	-	-
BT PKNS 1 Holdings Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	38.28	38.28	-	-	-	-	-	-	-	-
BT PKNS Holdings Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	38.28	38.28	-	-	-	-	-	-	-	-
- **โครงการเชียงใหม่ นิมมาน วัน**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Chiang Mai Holdings Mauritius 1 Ltd.												
บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน วัน จำกัด	กิจการโรงแรม	ไทย	26.00	26.00	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
Chiang Mai Holdings Mauritius 1 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	26.00	26.00	70,529	70,529	-	-	70,529	70,529	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Chiang Mai Holdings Mauritius 1 Ltd.												
Chiang Mai Holdings Mauritius Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	26.00	26.00	-	-	-	-	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
- **โครงการเชียงใหม่ นิมมาน ทรี**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด												
บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน ทรี จำกัด	กิจการโรงแรม (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ไทย	75.12	75.12	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	75.12	75.12	74,171	63,471	-	-	74,171	63,471	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด												
บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	75.12	75.12	-	-	-	-	-	-	-	-
- **โครงการซอยสุขุมวิท 16**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด												
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 จำกัด	กิจการโรงแรม	ไทย	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	51.00	51.00	87,596	75,072	(58,021)	-	29,575	75,072	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด												
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
- **โครงการภูเก็ต กมลา**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด	กิจการโรงแรม (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ไทย	34.00	45.31	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค กมลา 2 จำกัด	กิจการโรงแรม (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ไทย	46.00	46.00	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค กมลา โฮลดิ้งส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	75.00	75.00	375	375	-	-	375	375	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
Boutique Overseas Holdings 1 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	34.00	45.31	-	-	-	-	-	-	-	-
Boutique Overseas Holdings 2 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	34.00	45.31	-	-	-	-	-	-	-	-
Boutique Overseas Holdings 3 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	46.00	46.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Boutique Overseas Holdings 4 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	46.00	46.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- **โครงการซอยสุขุมวิท 36 (โครงการที่จำหน่ายแล้ว)**												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
Boutique Overseas Holdings 5 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	59.50	59.50	-	-	-	-	-	-	-	-
Boutique Overseas Holdings 6 Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	59.50	59.50	-	-	-	-	-	-	-	-
											-	

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
- โครงการซอยสุขุมวิท 5												
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 2 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 1 Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	86.20	90.29	-	-	-	-	-	-	-	-
Sukhumvit 5 Holdings Mauritius Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	86.20	90.29	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด	กิจการโรงแรม (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ไทย	86.20	90.29	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 โฮลดิ้งส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	99.99	99.99	5,755	5,755	(5,755)	(5,755)	-	-	-	-
- โครงการศูนย์บริการสุขภาพ												
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	78.26	78.26	44,609	44,609	(23,921)	-	20,688	44,609	-	-
- โครงการชิทาดีนส์												
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	51.00	51.00	227,182	227,182	-	-	227,182	227,182	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย Boutique International Holdings Ltd.												
Boutique Realty Mauritius Ltd.	ชำระบัญชี	สาธารณรัฐมอริเชียส	-	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- โครงการอื่นๆ												

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับระหว่างปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)		(ร้อยละ)							
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท บูทิค โลจิสติกส์ จำกัด	ให้บริการพื้นที่เก็บของ	ไทย	100.00	100.00	23,750	23,750	(23,750)	-	-	23,750	-	-
บริษัท บูทิค แกสโตรโนมี จำกัด	ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	99.99	99.99	2,000	2,000	-	-	2,000	2,000	-	-
บริษัท บูทิค ฮอสพิแทลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด	ให้บริการบริหารและดำเนินงานโรงแรม	ไทย	99.99	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-
รวม					1,273,912	1,245,897	(135,583)	(38,953)	1,138,329	1,206,944	5,859	-

* สัดส่วนความเป็นเจ้าของคำนวณจากสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อม

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,206,944
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	35,869
ลดทุนจดทะเบียน	(7,854)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(96,630)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,138,329

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สำคัญในระหว่างปี 2568 มีดังนี้

11.1.1 การขายเงินลงทุนและสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย

<u>บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด และ BT PKNS2 Holdings Limited)</u>

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (“BPKN3”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 36.7 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน ซึ่งสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 38.3

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด ร้อยละ 38.3 และ BT PKNS Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holding Ltd. ร้อยละ 38.3 (รวมกันเรียกว่า “ผู้ขาย”) ได้ทำรายการขายและโอนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ผู้ขายถืออยู่ใน BPKN3 (ซึ่งดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าโครงการ Summer Point) จำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายให้กับบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (นิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งในไทย) (“ผู้ซื้อ”) ทั้งนี้ บริษัทฯไม่รวมงบการเงินของ BPKN3 ในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 เป็นต้นไป

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิใน BPKN3 ณ วันที่ขายเงินลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,081
ลูกหนี้การค้า	21,983
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,734
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,611
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	323,826
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,420
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	837
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(22,210)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	(208)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(998)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	(117,000)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(153,131)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(154)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(15,918)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	69,373

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยนี้จำนวน 213.6 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ราคาขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	293,000
หัก: มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	(69,373)
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	(10,040)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	213,587

เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ราคาขาย	293,000
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ขาย	(9,081)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	283,919

11.1.2 การเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย

<u>บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)</u>

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด (“BBS16-2H1”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นบุริมสิทธิใหม่เป็นจำนวนรวม 14.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 161.6 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 7.3 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2568 BBS16-2H1 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นบุริมสิทธิใหม่เป็นจำนวนรวม 10.2 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 171.8 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 5.2 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 51

<u>บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BBS16-2H1)</u>

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ จำกัด (“BBS16-2H”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 14.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 160.9 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 14.4 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2568 BBS16-2H ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 9.9 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 170.8 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 9.9 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 51

<u>บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BBS16-2H)</u>

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 จำกัด (“BBS16-2”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 14.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 157.2 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 14.4 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2568 BBS16-2 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 9.9 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 167.1 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 9.9 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 51

บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนเมษายน 2568 บริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด (“BNH1”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 14.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 98.9 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นบางส่วนสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 2.7 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2568 BNH1ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้น เพื่อจุดประสงค์หลักในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 8.0 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 75

บริษัท นิมมาน โฮลดิ้งส์ จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BNH1)

ในเดือนเมษายน 2568 บริษัท นิมมาน โฮลดิ้งส์ จำกัด (“BNH”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ BNH ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 11.9 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 110.2 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนบางส่วนแล้วเป็นจำนวน 8.1 ล้านบาท สัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 75

บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน ทรี จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BNH)

ในเดือนเมษายน 2568 บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน ทรี จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวน 14.4 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วบางส่วนแล้วเป็นจำนวน 10.6 ล้านบาท สัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 75

Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 2 Ltd. (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนมีนาคม 2568 Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 2 Ltd. (“S5HM2”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 9.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 184.7 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 9.4 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 100

Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 1 Ltd. (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน S5HM2)

ในเดือนมีนาคม 2568 Sukhumvit 5 Holdings Mauritius 1 Ltd. (“S5HM1”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 36.4 ล้านบาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับกลุ่มบริษัทและนักลงทุนรายอื่นส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 330.0 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 19.4 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน S5HM1 ลดลงจากร้อยละ 90.29 เป็นร้อยละ 86.20 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 1.7 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

Sukhumvit 5 Holdings Mauritius Ltd. (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน S5HM1)

ในเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน S5HM1 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน Sukhumvit 5 Holdings Mauritius Ltd. (“S5HM”) ลดลงจากร้อยละ 90.29 เป็นร้อยละ 86.20

นอกจากนี้ S5HM ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 51.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 329.4 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 51.4 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 86.20

บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน S5HM)

ในเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน S5HM1 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด (“BBS5”) ลดลงจากร้อยละ 90.29 เป็นร้อยละ 86.20

ในเดือนมิถุนายน 2568 BBS5 ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวน 26.4 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 86.20

Boutique Overseas Holdings 2 Limited (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนใน Boutique Overseas Holdings 2 Limited (“BOH2L”) ให้แก่นักลงทุนรายอื่นเป็นจำนวนร้อยละ 5.07 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ลดลงจากร้อยละ 45.31 เป็นร้อยละ 40.24 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 6.2 ล้านบาทเป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม สำหรับส่วนที่เหลือที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯรับรู้เป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 2.5 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในเดือนกรกฎาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนใน BOH2L ให้แก่นักลงทุนรายอื่นเป็นจำนวนร้อยละ 0.51 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ลดลงจากร้อยละ 40.24 เป็นร้อยละ 39.73 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 6.3 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม สำหรับส่วนที่เหลือที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯรับรู้เป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 4.0 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนใน BOH2L ให้แก่นักลงทุนรายอื่นเป็นจำนวนร้อยละ 5.73 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ลดลงจากร้อยละ 39.73 เป็นร้อยละ 34.00 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 6.6 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม สำหรับส่วนที่เหลือที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯรับรู้เป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1.7 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

Boutique Overseas Holdings 1 Limited (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BOH2L)

ในเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน Boutique Overseas Holdings 1 Limited ("BOH1L") ลดลงจากร้อยละ 45.31 เป็นร้อยละ 40.24

ในเดือนกรกฎาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH1L ลดลงจากร้อยละ 40.24 เหลือร้อยละ 39.73

ในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH1L ลดลงจากร้อยละ 39.73 เหลือร้อยละ 34.00

บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BOH1L)

ในเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด ("BKML1") ลดลงจากร้อยละ 45.31 เป็นร้อยละ 40.24

ในเดือนมิถุนายน 2568 BKML1 ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวน 3.3 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน ซึ่งสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 40.24

ในเดือนกรกฎาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BKML1 ลดลงจากร้อยละ 40.24 เหลือร้อยละ 39.73

ในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนสัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH2L ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของใน BOH1L ลดลงจากร้อยละ 39.73 เหลือร้อยละ 34.00

บริษัท บูทิค กมลา 2 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique Overseas Holdings 3)

ในเดือนมิถุนายน 2568 บริษัท บูทิค กมลา 2 จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 100.0 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 286.7 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นบางส่วนสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วจำนวนรวมทั้งสิ้น 25.0 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 46

บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด ("BPS3H") ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 21.6 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 174.6 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 11.6 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 54

บริษัท บูทิค พีเอส3 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BPS3H)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเอส3 จำกัด (“BPS3”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 28.6 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 342.1 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 18.6 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 35.1

บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 โฮลดิ้งส์ จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BPS3)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 โฮลดิ้งส์ จำกัด (“BPTS3H”) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 27.7 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 266.9 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 27.7 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 35.1

บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BPTS3H)

ในเดือนตุลาคม 2568 บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด (“BPTS3”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวน 5.5 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน สัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 35.1

ในเดือนธันวาคม 2568 BPTS3 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวนรวม 22.0 ล้านบาท ส่งผลให้มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 132.0 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าสำหรับหุ้นเพิ่มทุนจากกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวมทั้งสิ้น 22.0 ล้านบาท โดยสัดส่วนความเป็นเจ้าของยังคงเท่าเดิมที่ร้อยละ 35.1

11.1.3 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย

บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญคืนจากผู้ถือหุ้นและลดทุนที่เรียกชำระ ทำให้บริษัทฯได้รับคืนทุนโดยตรงเป็นจำนวน 7.8 ล้านบาท

บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส วัน จำกัด)

ในเดือนมีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด (“BPKNS”) บริษัทย่อยทางอ้อมที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส วัน จำกัด (“BPKNS1”) มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญคืนจากผู้ถือหุ้นและลดทุนที่เรียกชำระ ทำให้ BPKNS1ได้รับคืนทุนโดยตรงเป็นจำนวน 1.3 ล้านบาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ BPKNS บริษัทย่อยทางอ้อมที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย BPKNS1 มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญคืนจากผู้ถือหุ้นและลดทุนที่เรียกชำระ ทำให้ BPKNS1ได้รับคืนทุนโดยตรงเป็นจำนวน 4.7 ล้านบาท

11.1.4 การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่

บริษัท บูทิค ฮอสพิแทลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในประเทศไทย บริษัท บูทิค ฮอสพิแทลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด เพื่อประกอบกิจการให้บริการบริหารและดำเนินงานโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท และบริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99

11.1.5 การจดทะเบียนเลิกกิจการและการชำระบัญชีของบริษัทย่อย

PS3 Holdings Mauritius Limited (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 PS3 Holdings Mauritius Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐมอริเชียส ได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว

BT PKN Holdings 3 Limited (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนมิถุนายน 2568 BT PKN Holdings 3 Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐมอริเชียส ได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว

BT PKN Holdings 2 Limited (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนธันวาคม 2568 BT PKN Holdings 2 Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐมอริเชียส ได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว

Boutique Realty Mauritius Ltd. (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนธันวาคม 2568 Boutique Realty Mauritius Ltd.ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐมอริเชียส ได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว

Mid Tier Holding Mauritius (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)

ในเดือนธันวาคม 2568 Mid Tier Holding Mauritius Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐมอริเชียส ได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว

บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทู จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทู จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

บริษัท บูทิค พีเคเอ็น วัน จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเคเอ็น วัน จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

บริษัท บูทิค พีเคเอ็น จำกัด (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทรี จำกัด)

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท บูทิค พีเคเอ็น จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ทั้งนี้ การจดทะเบียนเลิกกิจการและการชำระบัญชีของบริษัทย่อยไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม

11.2 การประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทย่อย 6 แห่ง มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2568 โดยเป็นส่วนของบริษัทฯ จำนวน 4.8 ล้านบาท และเป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 35.1 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทย่อย 2 แห่ง มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2568 โดยเป็นส่วนของบริษัทฯ จำนวน 1.0 ล้านบาท และเป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 1.7 ล้านบาท

11.3 การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 97 ล้านบาทในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปี 2568 เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด (“BBS16-2H1”)	58,021
บริษัท บูทิค อีโค โฮลดิ้งส์ ทู จำกัด (“BEH2”)	9,118
บริษัท บูทิค โลจิสติกส์ จำกัด (“BLOGIS”)	23,750
บริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด (“BPS3H”)	(24,039)
บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด (“BPKNS2”)	5,859
บริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด (“BES”)	23,921
รวม	96,630

บริษัทฯพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สำหรับ BBS16-2H1 BEH2 BPS3H และ BES โดยประมาณการจากกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี นอกจากนี้ บริษัทฯพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนใน BLOGIS และ BPKNS2 โดยพิจารณาการวัดมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย (มูลค่ายุติธรรมระดับ 3) ของเงินลงทุนดังกล่าวด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value)

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	2568			
	BBS16-2H1	BEH2	BPS3H	BES
อัตราเติบโตในระยะยาว	1.9	1.9	1.9	1.9
อัตราคิดลดก่อนภาษี	8.9	9.0	9.5	13.5

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต การคาดการณ์การเติบโตของตลาดผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อ และอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยดังกล่าว

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของข้อสมมติที่สำคัญซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของอัตราคิดลดก่อนภาษี และการลดลงของอัตราเติบโตในระยะยาว จะส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 และ 17 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยดังกล่าวในส่วนของกำไรขาดทุน เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14,004
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	113
รวม	14,117

11.4 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม*		กำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)								
บริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด และการร่วมค้า	49.00	49.00	55,167	56,386	(1,108)	(1,126)	(111)	(77)	-	-
กลุ่มของบริษัท บูทิค พีเอส3 โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัทย่อย	64.90	64.90	(20,640)	(24,345)	(16,811)	(8,896)	23	130	-	-
กลุ่มของ Boutique Overseas Holdings 4 Limited และบริษัทย่อย	54.00	54.00	17,155	26,647	(9,492)	(4,363)	-	-	-	-
กลุ่มของ Chiang Mai Holdings Mauritius 1 Limited และบริษัทย่อย	74.00	74.00	39,313	32,294	6,930	4,973	90	412	-	-
กลุ่มของบริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด และบริษัทย่อย	49.00	49.00	26,657	23,616	(8,999)	(4,326)	7	17	-	-
กลุ่มของ Boutique Overseas Holdings 2 Limited และบริษัทย่อย	66.00	54.69	110,074	100,009	(12,763)	(7,849)	-	-	-	-
กลุ่มของบริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัทย่อย	78.45	78.45	45,640	47,187	(1,547)	(1,108)	-	-	-	-
กลุ่มของ บูทิค อี โค โฮลดิ้ง ทู จำกัด และบริษัทย่อย	49.00	49.00	(8,743)	(7,044)	(1,682)	(2,871)	(17)	(20)	-	-
กลุ่มของบริษัท บูทิค นิมมาน โฮลดิ้ง วัน จำกัด และบริษัทย่อย	24.88	24.88	6,548	3,778	(813)	(2,510)	-	-	-	-
กลุ่มของ BT PKNS 2 Holdings และบริษัทย่อย	61.72	61.72	(168)	(18,323)	56,322	1,141	-	(9)	26,722	-
กลุ่มของบริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด และบริษัทย่อย	61.72	61.72	36,556	6,889	35,270	2,706	-	(9)	10,060	-
บริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด และบริษัทร่วม	21.74	21.74	(5,203)	(1,855)	(3,354)	(2,811)	5	3	-	-
บริษัทย่อยอื่นที่ไม่มีสาระสำคัญ			(1,674)	12,712	(4,155)	(3,965)	-	-	-	-
รวม			300,682	257,951	37,798	(31,005)	(3)	447	36,782	-

* ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสมได้รับการปันส่วนตามอัตราร้อยละข้างต้นสำหรับส่วนได้เสียในบริษัทย่อยทางอ้อม

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม					
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย	
		2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567
- โครงการชิทาดีนส์							
เงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด)							
บริษัท บูทิค แลนด์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 51.00)	ให้บริการที่พัก โรงแรมและอพาร์ทเม้นท์	26.01	26.01	42,177	42,177	4,117	6,322
บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 51.00)	ให้บริการที่พัก โรงแรมและอพาร์ทเม้นท์	26.01	26.01	10,200	10,200	-	-
บริษัท บูทิค เรียลตี้ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 51.00)	ให้บริการที่พัก โรงแรมและอพาร์ทเม้นท์	26.01	26.01	48,194	48,194	70,655	65,128
- โครงการ โคฟ ฮิลล์							
เงินลงทุนในการร่วมค้าทางตรง							
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 50.00)	ลงทุนในบริษัทอื่น	50.00	50.00	32,404	32,404	22,016	28,624
เงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้ง จำกัด)							
บริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100.00)	โครงการศูนย์การค้า	50.00	50.00	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				132,975	132,975	96,788	100,074

* สัดส่วนความเป็นเจ้าของคำนวณจากสัดส่วนการถือหุ้นในการร่วมค้าทั้งทางตรงและทางอ้อม

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้ง จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	50.00	50.00	40,852	40,852	(18,829)	-	22,023	40,852
รวม					40,852	40,852	(18,829)	-	22,023	40,852

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2568	2567
บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด	3,073	3,023

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้ามีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	วิธีส่วนได้เสีย	
	2568	2567
ราคาตามบัญชีต้นปี	100,074	70,263
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(5,084)	(4,362)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(385)	(156)
จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	32,404
สำรองเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	2,132	2,262
(กลับรายการ) ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	51	(337)
ราคาตามบัญชีปลายปี	96,788	100,074

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
การร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท บูทิค แลนด์ จำกัด	(2,126)	(2,429)	(81)	1
บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด	(2,163)	(1,656)	(19)	(268)
บริษัท บูทิค เรียลตี้ จำกัด	5,654	3,504	(127)	111
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้ง จำกัด	(6,449)	(3,781)	(158)	-
รวม	(5,084)	(4,362)	(385)	(156)

รายละเอียดของส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,286	2,593
- สำรองเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	2,132	2,262
- (กลับรายการ) ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	51	(337)
รวมส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	5,469	4,518

กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด ซึ่งส่วนแบ่งขาดทุนมีมูลค่าเกินกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน เนื่องจากบริษัทฯหรือกลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในผลขาดทุนจากการร่วมค้าเป็นจำนวน 3.0 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3.0 ล้านบาท)

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท บูทิค แลนด์ จำกัด		บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด		บริษัท บูทิค เรียลตี้ จำกัด		บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	8,621	15,129	11,749	13,590	4,468	9,932	10,338	11,734
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	204,992	211,720	313,349	316,712	378,642	387,743	167,270	168,971
หนี้สินหมุนเวียน	(50,544)	(38,076)	(137,826)	(38,456)	(73,151)	(90,552)	(22,955)	(14,090)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(154,997)	(176,377)	(283,098)	(383,391)	(171,419)	(179,419)	(110,621)	(109,369)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ	8,072	12,396	(95,826)	(91,545)	138,540	127,704	44,032	57,246
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	50.00	50.00
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน สินทรัพย์ (หนี้สิน) - สุทธิ	4,117	6,322	(48,868)	(46,686)	70,655	65,128	22,016	28,624
หัก:								
สำรองเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากการร่วมค้า	-	-	(37,422)	(37,422)	-	-	-	-
สำรองดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	-	-	(8,373)	(6,241)	-	-	-	-
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	-	-	(3,073)	(3,023)	-	-	-	-
รวม	4,117	6,322	(48,868)	(46,686)	70,655	65,128	22,016	28,624
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ ในการร่วมค้า	4,117	6,322	-	-	70,655	65,128	22,016	28,624

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท บูทิค แลนด์ จำกัด		บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด		บริษัท บูทิค เรียลตี้ จำกัด		บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567*
รายได้	46,798	47,360	71,569	77,481	85,888	88,444	33,961	5,037
ขาดทุนสำหรับปี	(4,168)	(4,761)	(4,242)	(3,248)	11,086	6,871	(12,898)	(7,562)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(158)	2	(38)	(526)	(249)	217	(316)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(4,326)	(4,759)	(4,280)	(3,774)	10,837	7,088	(13,214)	(7,562)

* ข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

12.4 การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทฯได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 19 ล้านบาทในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปี 2568 เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด (“BCRKH”)	18,829
รวม	18,829

บริษัทฯพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สำหรับ BCRKH โดยประมาณการจากกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลาตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ อัตราคิดลดก่อนภาษี ร้อยละ 9.2 ต่อปี

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต และอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับ BCRKH

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราคิดลดก่อนภาษีที่ฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของ BCRKH จะส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน BCRKH เพิ่มขึ้น

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567
- โครงการศูนย์บริการสุขภาพ								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม (ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด)								
บริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 47 โดยบริษัท บีสโปค ซินเนอร์จี้ส์ จำกัด)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	36.68	36.68	59,069	59,069	-	1,578
บริษัท บีสโปค แลบส์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 96.67 โดยบริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด)	เพาะปลูก วิจัย และพัฒนา	ไทย	35.46	35.46	-	-	-	-
บริษัท บีสโปค รีเทล จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด)	ผลิตยารักษาโรคและผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์	ไทย	36.68	36.68	-	-	-	-
บริษัท บีสโปค เวลเนส จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด)	คลินิกการแพทย์ และศูนย์สุขภาพ	ไทย	36.68	36.68	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ*		ราคาทุน		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567
- โครงการเชียงใหม่นิมมาน ทู								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Boutique International Holdings Ltd.)								
Boutique Offshore Holdings Limited (ถือหุ้นร้อยละ 26 โดย Boutique International Holdings Ltd.)	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเซเชลส์	26.00	26.00	52,527	52,527	56,046	56,014
Nimman 2 Holdings Mauritius Ltd. (ถือหุ้นร้อยละ 100 โดย Boutique Offshore Holdings Limited)	ลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	26.00	26.00	-	-	-	-
บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน ทู จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 โดย Nimman 2 Holdings Mauritius Ltd.)	กิจการโรงแรม	ไทย	26.00	26.00	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม					111,596	111,596	56,046	57,592

* สัดส่วนความเป็นเจ้าของคำนวณจากสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมทั้งทางตรงและทางอ้อม

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณะชน

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	วิธีส่วนได้เสีย	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	57,592	8,785
ซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	5,579
จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	52,527
สำรองเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยรับจากบริษัทร่วม	13,450	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(15,021)	(9,315)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	25	16
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	56,046	57,592

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
บริษัทร่วม	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	(15,053)	(12,800)	25	13
Boutique Offshore Holdings Limited และบริษัทย่อย	32	3,485	-	3
รวม	(15,021)	(9,315)	25	16

13.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด		Boutique Offshore Holdings Ltd.	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	34,244	33,630	15,473	15,523
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	44,518	65,875	281,782	290,636
หนี้สินหมุนเวียน	(38,785)	(29,000)	(30,319)	(32,565)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(37,028)	(35,553)	(201,761)	(211,179)
สินทรัพย์สุทธิ	2,949	34,952	65,175	62,415
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	47.00	47.00	26.00	26.00
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	1,386	16,427	16,946	16,228
รายการปรับปรุงบนงบการเงินรวม	(1,386)	(14,849)	39,100	39,786
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม	-	1,578	56,046	56,014

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	บริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด		Boutique Offshore Holdings Ltd.	
	2568	2567	2568	2567*
รายได้	34,376	42,959	69,731	30,025
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(32,198)	(27,380)	2,965	13,402
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	52	29	(206)	11
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(32,146)	(27,351)	2,759	13,413

* ข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

14. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์	52,286	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	52,286	-

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันได้ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ("SUMX") ต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ ("RSTA") เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการจากบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ("BPKN3") และลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของ BPKN3 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน กลุ่มบริษัทได้ลงทุนใน SUMX ดังกล่าวเป็นจำนวน 165.2 ล้านโทเคน ราคา 0.5 บาทต่อโทเคน รวมเป็นจำนวนเงิน 82.6 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนในโทเคนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบฐานะการเงินรวม

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์ระหว่างการก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:				
ราคาทุน	120,218	271,623	821	392,662
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(20,339)	(48,497)	-	(68,836)
หัก: ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11.1.1)	(99,879)	(223,126)	(821)	(323,826)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:				
ราคาทุน	148,227	271,623	125,269	545,119
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,321)	(46,008)	-	(68,329)
หัก: ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(25,165)	-	(124,453)	(149,618)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	100,741	225,615	816	327,172

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	327,172	443,950
ซื้อเพิ่ม	6	45,467
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	2,245
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11.1.1)	(323,826)	(149,618)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,352)	(14,872)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	327,172

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 490 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว	• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 3) • อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 96 ถึง 98) • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 9.5)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) • อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 327 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือปลดภาระการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,631,749	1,408,991	7,799	25,346	238,344	130,214	3,442,443
ซื้อเพิ่ม	-	2,202	-	985	6,392	39,887	49,466
ปรับปรุงต้นทุนการก่อสร้าง	-	(5,283)	-	-	-	-	(5,283)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	(3,257)	(122)	(6,168)	-	(9,547)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(87,550)	(191,881)	-	(2,955)	(18,977)	(19)	(301,382)
โอนเข้า (ออก)	98	-	-	-	72	(170)	-
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	(160)	(160)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	15,480	15,480
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,544,297	1,214,029	4,542	23,254	219,663	185,232	3,191,017
ซื้อเพิ่ม	-	19,849	-	1,021	7,542	269,021	297,433
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(5,308)	-	(823)	(24,880)	-	(31,011)
โอนเข้า (ออก)	-	6,681	-	-	219	(6,900)	-
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	(272)	(272)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	17,330	17,330
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,544,297	1,235,251	4,542	23,452	202,544	464,411	3,474,497

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(742)	(274,202)	(7,161)	(13,416)	(126,653)	-	(422,174)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(150)	(29,244)	(320)	(1,390)	(17,254)	-	(48,358)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	3,256	121	5,532	-	8,909
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	8,580	-	283	3,333	-	12,196
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(892)	(294,866)	(4,225)	(14,402)	(135,042)	-	(449,427)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(158)	(26,597)	(317)	(1,411)	(16,406)	-	(44,889)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	2,127	-	728	8,305	-	11,160
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(1,050)	(319,336)	(4,542)	(15,085)	(143,143)	-	(483,156)
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	(13,718)	-	-	(286)		(14,004)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(13,718)	-	-	(286)		(14,004)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,543,405	919,163	317	8,852	84,621	185,232	2,741,590
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,543,247	902,197	-	8,367	59,115	464,411	2,977,337

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	7,534	4,851	160	12,545
ซื้อเพิ่ม	132	-	357	489
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(3,891)	(3,257)	-	(7,148)
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(160)	(160)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,775	1,594	357	5,726
ซื้อเพิ่ม	452	-	-	452
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,227	1,594	357	6,178
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(6,386)	(3,901)	-	(10,287)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(710)	(319)	-	(1,029)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	3,890	3,257	-	7,147
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(3,206)	(963)	-	(4,169)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(336)	(319)	-	(655)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(3,542)	(1,282)	-	(4,824)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	569	631	357	1,557
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	685	312	357	1,354

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุก 3 - 5 ปี โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	ราคาเสนอขายและราคาซื้อขายจริงของที่ดินเปรียบเทียบที่คล้ายคลึงกันปรับด้วยปัจจัยความต่างอื่นๆ	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หากราคาต่อพื้นที่สูงขึ้น (ลดลง)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จะเป็นจำนวน 1,008 ล้านบาท (2567: 1,008 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ ในส่วนของกำไรขาดทุน เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด	ประเภทของสินทรัพย์	งบการเงินรวม
บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ 1 จำกัด (“BBS16-2”)	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7,260
บริษัท บูทิค โลจิสติกส์ จำกัด (“BLOGIS”)	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	6,458
	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	286
รวม		14,004

บริษัทฯพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของ BBS16-2 จากมูลค่าจากการใช้ โดยประมาณการจากกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี และพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของ BLOGIS โดยพิจารณาการวัดมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย (มูลค่ายุติธรรมระดับ 3) ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value)

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ คือ อัตราเติบโตในระยะยาวและอัตราคิดลดก่อนภาษี ร้อยละ 1.92 ต่อปี และร้อยละ 8.9 ต่อปี ตามลำดับ

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต การคาดการณ์การเติบโตของตลาดผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อ และอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดดังกล่าว

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของข้อสมมติที่สำคัญซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของอัตราคิดลดก่อนภาษี และการลดลงของอัตราเติบโตในระยะยาว จะส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของ BBS16-2 เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราถัวเฉลี่ยร้อยละ 6.08 ต่อปี (2567: ร้อยละ 6.49 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท (2567: 63 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท 2567: 2 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 2,845 ล้านบาท (2567: 2,575 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์	ลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:		
ราคาทุน	18,417	4,798
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,947)	(2,434)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(113)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	10,357	2,364
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:		
ราคาทุน	12,962	4,798
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,861)	(2,209)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	6,101	2,589

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	6,101	5,338	2,589	946
ซื้อเพิ่ม	5,182	1,780	-	1,780
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(150)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(1,085)	(1,027)	(225)	(297)
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	272	160	-	160
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(113)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,357	6,101	2,364	2,589

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR และ อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด	67,597	56,108	23,655	24,532
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.68 และ MLR ลบอัตราคงที่	37,793	56,093	20,000	20,000
รวม		105,390	112,201	43,655	44,532

วงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารบางส่วนของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.0 ต่อปี และค่าบริการในอัตราคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญา มีกำหนดชำระคืนงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2569 โดยเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินของบริษัทย่อย

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,848	8,141	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	73	3,328	75,648	64,368
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	146,508	114,250	10,402	8,442
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	47,114	49,320	12,357	12,096
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	200,543	175,039	98,407	84,906

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	งบการเงินรวม	
			2568	2567
1	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2566 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	-	153,543
2	MLR, MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2567 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	319,764	329,419
3	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2568 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	155,018	159,005
4	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2569 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	210,756	207,110
5	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มกุมภาพันธ์ 2566 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	-	28
6	4.98	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2570 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	179,450	34,333
7	MLR, MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มกรกฎาคม 2566 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	114,272	117,062
8	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มธันวาคม 2566 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	739,378	799,849

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	งบการเงินรวม 2568	งบการเงินรวม 2567
9	MLR ลบอัตราคงที่	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มตุลาคม 2568 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	69,900	38,495
10	MLR	เงินต้นชำระคืนรายเดือนเริ่มมกราคม 2570 และดอกเบี้ยชำระรายเดือน	11,341	-
รวม			1,799,879	1,838,844
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(63,732)	(94,647)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,736,147	1,744,197

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม 2568	งบการเงินรวม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,838,844	2,112,971
บวก: กู้เพิ่ม	189,269	81,951
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	58,447	118,414
การเปลี่ยนแปลงสัญญา	12,128	-
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(195,694)	(57,708)
ดอกเบี้ยจ่าย	(103,115)	(131,113)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(285,671)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,799,879	1,838,844

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้แก้ไขสัญญาเงินกู้ของวงเงินกู้เดิม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจากเดือนธันวาคม 2582 เป็นเดือนธันวาคม 2572

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เป็นจำนวน 151.7 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญา ก่อนการทำรายการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11.1.1

ในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้แก้ไขสัญญาเงินกู้ของวงเงินกู้เดิม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการผ่อนชำระคืนเงินต้น ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจากเดือนมกราคม 2570 เป็นเดือนสิงหาคม 2572 และเดือนธันวาคม 2573

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้แก้ไขสัญญาเงินกู้ของวงเงินกู้เดิม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการผ่อนชำระคืนเงินต้น ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจากเดือนธันวาคม 2572 เป็นเดือนธันวาคม 2574

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย สิทธิในการเช่าที่ดินของบริษัทย่อย เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัทย่อย การจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยซึ่งถือโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยหุ้นสามัญของบริษัทย่อยซึ่งถือโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเพื่อจัดหาเงินทุนสำหรับต้นทุนโครงการหลายโครงการภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และการดำรงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา และการโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยในทรัพย์สินโครงการให้แก่สถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวทุกวันที่ 31 ธันวาคม ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ายังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานได้หรือไม่ เนื่องจากบริษัทย่อยบางแห่งได้มีการประเมินแล้วว่าไม่สามารถปฏิบัติตามการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขของสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้สำหรับเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยบางแห่งที่บริษัทย่อยไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไข กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทหนี้สินนี้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯต้องให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้กู้ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ตามที่แสดงในหมายเหตุข้อ 36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,496 ล้านบาท (2567: 1,595 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 6 ล้านบาท 2567: 5 ล้านบาท)

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

22.1 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	232,065	358,604	102,438	103,163
บวก: กู้เพิ่ม	117,000	75,000	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(7,208)	(725)	(7,207)	(725)
หัก: คืนเงินต้น	(24,048)	(200,814)	-	-
จำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุ 11.1.1)	(117,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	200,809	232,065	95,231	102,438

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศจำนวน 3 ล้านเหรียญสหรัฐ และ 100 ล้านบาท มีกำหนดจ่ายคืนในปี 2570 และเงินกู้ยืมระยะยาวบางรายการที่มีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายเมื่อทวงถาม ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากทั้ง 2 ฝ่ายตกลงจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นงวด และสำหรับบางโครงการเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น และดอกเบี้ยค้างจ่ายจะถึงกำหนดชำระเต็มจำนวนในกรณีดังต่อไปนี้

ก) เมื่อมีเงินสดส่วนเกินที่เกิดจากการขายของผู้กู้หรือของบริษัทย่อยหรือการขายทรัพย์สินใด ๆ หรือ

ข) เงินสดส่วนเกินหรือส่วนเกินกำไรจากความต้องการใช้เงินลงทุนที่เกิดขึ้นจากผู้กู้หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง หรือ

ค) ส่วนเกินความต้องการใช้เงินลงทุนซึ่งเกิดจากการรีไฟแนนซ์หนี้ของผู้กู้หรือของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง

22.2 การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	63,590	60,056	-	-
บวก: เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	29,522	28,507	13,959	13,237
หัก: จ่ายชำระ	(43,990)	(24,973)	(13,959)	(13,237)
ยอดคงเหลือปลายปี	49,122	63,590	-	-

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี ถึง 30 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	ซอฟท์แวร์	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	2,040	4,680	3,968	1,705	12,393
เพิ่มขึ้น	141,381	10,611	514	-	169	152,675
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(2,297)	-	(373)	(2,670)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(110)	-	(248)	(358)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(714)	(3,040)	(1,551)	(708)	(202)	(6,215)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	140,667	9,611	1,236	3,260	1,051	155,825
เพิ่มขึ้น	-	15,899	202	-	-	16,101
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,284)	(3,802)	(356)	(706)	(130)	(9,278)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	136,383	21,708	1,082	2,554	921	162,648

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคาร	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,040	604	3,968	6,612
เพิ่มขึ้น	10,611	-	-	10,611
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,040)	(547)	(708)	(4,295)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,611	57	3,260	12,928
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,538)	(20)	(706)	(4,264)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6,073	37	2,554	8,664

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุ 15

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	382,216	696,537	6,700	12,267
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(237,122)	(417,827)	(357)	(1,035)
รวม	145,094	278,710	6,343	11,232
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,545)	(5,822)	(3,619)	(4,889)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	138,549	272,888	2,724	6,343

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ ข้อ 38.2 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	9,278	6,215	4,264	4,295
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	11,483	10,280	569	466
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	211	372	126	132
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	1,167	1,165	462	617

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 8 ล้านบาท (2567: 39 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 6 ล้านบาท 2567: 6 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ชุมชนและอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	-	27,922
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	14,509
รวม	-	42,431

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท (2567: 66 ล้านบาท)

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานต้นปี	33,657	26,919	29,174	23,489
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,183	4,209	3,068	2,753
ต้นทุนดอกเบี้ย	870	868	762	756
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	4,749	(1,050)	4,033	(960)
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(3,302)	2,632	(2,973)	2,281
- ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(4,088)	603	(4,207)	1,273
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11.1.1)	(154)	-	-	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(198)	(524)	-	(418)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานปลายปี	35,717	33,657	29,857	29,174

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 18 ปี (2567: 17 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 18 ปี 2567: 17 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.41	2.61	2.41	2.61
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.50	4.00 - 6.20	4.50	6.20
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.96 - 34.38	0.00 - 35.00	0.96 - 34.38	0.00 - 35.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(4.9)	5.9	(4.3)	5.1
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.6	(4.8)	5.0	(4.2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.8)	0.8	(0.6)	0.6

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(5.1)	6.1	(4.3)	5.1
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.9	(5.5)	5.2	(4.4)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.6)	1.7	(1.2)	1.3

25. ทุนเรือนหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
		จำนวนหุ้น		ทุนเรือนหุ้น	
	มูลค่าหุ้นละ	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ชำระแล้ว
	(บาท)	(พันหุ้น)		(พันบาท)	
ทุนเรือนหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		869,089	570,312	869,089	570,312
ลดทุนจดทะเบียน	1	(294,964)	-	(294,964)	-
เพิ่มทุนจดทะเบียน	1	248,194	-	248,194	-
การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (BC-ESOP 2023)	1	-	174	-	174
การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (BC-ESOP 2024)	1	-	1,627	-	1,627
ทุนเรือนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		822,319	572,113	822,319	572,113
ลดทุนจดทะเบียน	1	(193,081)	-	(193,081)	-
เพิ่มทุนจดทะเบียน	1	363,314	-	363,314	-
การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (BC-ESOP 2024)	1	-	76	-	76
การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (BC-ESOP 2025)	1	-	4,367	-	4,367
ทุนเรือนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		992,552	576,556	992,552	576,556

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 193.1 ล้านบาท จากเดิม 822.3 ล้านบาท เป็น 629.2 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 193.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ข) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 363.3 ล้านบาท จากเดิมจำนวน 629.2 ล้านบาท เป็นจำนวน 992.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ค) อนุมัติการจัดสรรการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 363.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับรายการดังนี้

1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 20.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025

2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 57.2 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 3 (BC-W3); และ

3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 114.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 4 (BC-W4); และ

4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 171.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามรายละเอียดดังนี้

4.1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว หรือ 114.4 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯจะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

4.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว หรือ 57.2 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

รายการเคลื่อนไหวของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิและสิทธิเลือกซื้อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันสิทธิ)

	BC-W2	BC-W3	BC-W4	BC-ESOP 2024	BC-ESOP 2025
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	57,045	-	-	18,335	-
บวก: หน่วยที่ออกระหว่างงวด	-	57,217	114,433	-	20,000
หัก: หน่วยที่ใช้สิทธิแปลงสภาพระหว่างงวด	-	-	-	(76)	(4,379)
หัก: หน่วยที่ครบอายุในระหว่างงวด	(57,045)	-	-	(18,259)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	57,217	114,433	-	15,621

สิทธิภายใต้โครงการ BC-ESOP 2024 และใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W2 ได้ครบอายุการใช้สิทธิเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2568 และ 30 พฤษภาคม 2568 ตามลำดับ

26. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27. ค่าใช้จ่ายอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์	2,178	-	2,178	-
ขาดทุนจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	25,544	-	-	-
รวม	27,722	-	2,178	-

28. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	97,721	137,252	29,541	29,914
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	5,948	10,280	569	466
รวม	103,669	147,532	30,110	30,380

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	192,744	176,342	128,402	110,680
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	58,596	70,473	5,145	5,621
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	59,769	39,241	17,248	10,617
ค่าสาธารณูปโภค	28,721	38,634	4,594	6,300
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	31,651	31,990	12	2
ต้นทุนการดำเนินกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า	53,056	60,212	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	18,613	436	-	1
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (โอนกลับ)	17,055	7,783	(21,209)	(21,153)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	14,117	-	115,460	30,573

30. ภาษีเงินได้

บริษัทฯได้รับการอนุมัติการขอเป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (IBC) จากกรมสรรพากร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2580 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในต่างประเทศ และลดอัตราภาษีเงินได้จากค่าบริการจากร้อยละ 20 เป็นร้อยละ 3 ถึง ร้อยละ 8 สำหรับรายได้ค่าบริการที่เข้าเงื่อนไข ทั้งนี้การได้รับสิทธิเมื่อบริษัทฯปฏิบัติตามเงื่อนไขตามกฎหมายครบถ้วนในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:	17,586	8,538	2,431	739
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:	2,514	(2,675)	14,215	(2,221)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน กำไรหรือขาดทุน	20,100	5,863	16,646	(1,482)
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	528	(430)	629	(519)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(30,124)	7,014	(100,682)	44,550
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	(6,025)	1,403	(20,136)	8,910
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลกระทบจากความแตกต่างของอัตราภาษี	(13,870)	1,762	(2,249)	(3,275)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	4,174	-	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษีและอื่น ๆ	13,136	6,995	21,108	2,637
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อน ซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(2,856)	(16,044)	-	(14,995)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25,541	11,747	17,923	5,241
รวม	26,125	4,460	36,782	(10,392)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	20,100	5,863	16,646	(1,482)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบกำไรขาดทุน	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
- ลูกหนี้การค้า	654	(317)	-	337
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,894	(7,057)	-	2,837
ค่าเสื่อมราคา - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	143	15	-	158
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,276	(640)	-	636
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	6,160	837	(528)	6,469
รายได้รับล่วงหน้า	792	290	-	1,082
เงินมัดจำ	1,114	(1,100)	-	14
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	2,560	-	-	2,560
อื่นๆ	1,676	-	-	1,676
รวม	24,269	(7,972)	(528)	15,769
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(106,868)	-	-	(106,868)
ค่าเสื่อมราคา - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28,461)	(2,961)	-	(31,422)
รวม	(135,329)	(2,961)	-	(138,290)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(111,060)	(10,933)	(528)	(122,521)

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2568	2567	2568	2567
รวม	15,769	24,269	(138,290)	(135,329)
การหักกลบรายการของภาษี	(464)	(149)	464	149
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสุทธิ	15,305	24,120	(137,826)	(135,180)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบกำไรขาดทุน	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อการด้อยค่า - เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,154	(7,235)	-	1,919
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น - เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7,791	(7,791)	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น - ลูกหนี้การค้า	3,995	448	-	4,443
ค่าเสื่อมราคาสะสม - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	140	14	-	154
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,344	(707)	-	637
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	5,835	766	(629)	5,972
รายได้รับล่วงหน้า	792	290	-	1,082
รวม	29,051	14,215	(629)	14,207
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	29,051	14,215	(629)	14,207

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเฉพาะกิจการ			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2568	2567	2568	2567
รวม	14,207	29,051	-	-
การหักกลบรายการของภาษี	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสุทธิ	14,207	29,051	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 502 ล้านบาท (2567: 437 ล้านบาท) ซึ่งยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบัน ขาดทุนทางภาษีดังกล่าวจะสิ้นอายุในปี 2573 กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

31. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทย่อยได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรม ตามบัตรส่งเสริมการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับที่	บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่	ลงวันที่	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม
1	58-2598-1-00-0-0	8 ธันวาคม 2558	บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด
2	61-0028-1-00-0-0	8 มกราคม 2561	บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน วัน จำกัด
3	63-0168-1-00-0-0	5 กุมภาพันธ์ 2563	บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด
4	63-0169-1-00-0-0	5 กุมภาพันธ์ 2563	บริษัท บูทิค กมลา 2 จำกัด
5	66-1703-1-00-0-0	10 มกราคม 2565	บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดบางประการ ซึ่งสิทธิพิเศษที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

(ก) ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบ

(ข) ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบ

(ค) ได้รับอนุญาตส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ในฐานะที่เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

32. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(88,021)	32,155	574,672	571,274	(0.1532)	0.0563
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W2	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W3	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W4	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-ESOP-W1	-	-	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	(88,021)	32,155	574,672	571,274	(0.1532)	0.0563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(117,329)	46,032	574,672	571,274	(0.2042)	0.0806
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W2	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W3	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-W4	-	-	-	-		
ผลกระทบจากการออกสิทธิเลือกซื้อหุ้น BC-ESOP-W1	-	-	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	(117,329)	46,032	574,672	571,274	(0.2042)	0.0806

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และ BC-W4 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W2 และ BC-ESOP-W1 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณ เพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลด

เนื่องจากราคาเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 BC-ESOP 2024 และ BC-ESOP 2023 เท่ากับราคาตลาดตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับการคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ จึงไม่มีผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด

33. ข้อมูลการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ให้บริการที่พักโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์

ส่วนที่ 2 ศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงาน

ส่วนที่ 3 ให้บริการบริหารจัดการและอื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานตามที่รายงานข้างต้นเข้าด้วยกัน

ในงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงาน ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11.1.1

แม้ว่าในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทยังไม่มีการดำเนินโครงการใหม่ในธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงาน กลุ่มบริษัทยังคงพิจารณาว่าสายธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนและ อาคารสำนักงานเป็นหนึ่งในส่วนสำคัญของโครงสร้างธุรกิจโดยรวม และอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางและแผนการดำเนินงานในอนาคตสำหรับธุรกิจในกลุ่มนี้ ทั้งนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงานจึงยังคงแสดงเป็นส่วนงานดำเนินงานในงบการเงินของงวดปัจจุบัน เพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างการรายงานภายในของกลุ่ม

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์/หนี้สินรวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ให้บริการที่พักโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์		ศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงาน		ให้บริการบริหารจัดการและอื่น ๆ		รายการตัดบัญชี		รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากลูกค้าภายนอก	360,854	467,720	225,241	130,869	44,416	33,665	-	-	630,511	632,254
รายได้ระหว่างส่วนงาน	183	251	23,245	4,648	143,152	131,304	(166,580)	(136,203)	-	-
รวมรายได้ตามส่วนงาน	361,037	467,971	248,486	135,517	187,568	164,969	(166,580)	(136,203)	630,511	632,254
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	90,578	213,587	69,186	-	-	-	-	213,587	159,764
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	360,854	377,142	11,654	61,683	44,416	33,665	-	-	416,924	472,490
รวมรายได้จากลูกค้าภายนอก	360,854	467,720	225,241	130,869	44,416	33,665	-	-	630,511	632,254
กำไรตามส่วนงาน	242,394	350,634	223,261	116,768	23,121	21,652	-	-	488,776	489,054
รายได้อื่น									14,225	25,276
รายได้ทางการเงิน									5,603	5,982
ต้นทุนทางการเงิน									(103,669)	(147,532)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย									(58,596)	(70,473)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย									(38,104)	(38,226)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(259,360)	(235,607)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน									(17,055)	(7,783)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน									(14,117)	-
ค่าใช้จ่ายอื่น									(27,722)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม									(20,105)	(13,677)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้									(30,124)	7,014
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(20,100)	(5,863)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(50,224)	1,151

(หน่วย: พันบาท)

	ให้บริการที่พักโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์		ศูนย์การค้าชุมชนและอาคารสำนักงาน		ให้บริการบริหารจัดการและอื่น ๆ		ส่วนที่ไม่ได้ปันส่วน		รายการตัดบัญชี		รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	3,242,673	2,973,782	9,375	332,107	29,831	148,201	467,185	448,788	(14,374)	(14,374)	3,734,690	3,888,504
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	130,817	127,465	22,016	28,623	-	1,578	-	-	-	-	152,833	157,666
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	278,392	(142,445)	(326,553)	(131,821)	4,347	1,306	-	-	-	-	(43,814)	(272,960)
หนี้สินรวมของส่วนงาน	2,139,411	2,024,171	-	343,037	160,883	158,203	533,876	430,721	-	-	2,834,170	2,956,132

34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานในประเทศไทยของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาสเตอร์ พูล ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 2 ล้านบาท (2567: 2 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท 2567: 2 ล้านบาท)

35. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
		(พันบาท)	(บาท)
เงินปันผลประจำปี 2567	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	29,754	0.052
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		29,754	0.052

36. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาก่อสร้างอาคาร	604,216	868,078	-	-
การค้ำประกัน				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,447	917	-	-
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	1,380	1,575	409	698
ภาระผูกพันตามสัญญาบริการ	9,409	14,578	6,000	6,000

สัญญาโอนกิจการทั้งหมด

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer Agreement) กับบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BQD") เพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินทั้งหมดของ BQD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 660.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวและ BQD อยู่ระหว่างดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

การเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯแล้ว

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ กับบริษัท เอเซียติก มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เทรดดิ้ง จำกัด จำนวน 9.6 ล้านบาท

ข) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ กับบริษัท เอ.จี. นานัค จำกัด จำนวน 9.5 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯแล้ว

สัญญาเช่าที่ดิน

บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคต ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาภายในเดือนตุลาคม 2567 สัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปีนับถัดจากระยะเวลาปรับปรุงพื้นที่ภายในระยะเวลา 3 ปี ซึ่งนับจากวันที่รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ดินเช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา ระบุให้บริษัทฯต้องชำระเงินมัดจำในวันที่ลงนามในสัญญา บริษัทฯต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าในวันที่ได้รับมอบพื้นที่และวันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญา หากบริษัทฯ ยกเลิกสัญญาก่อนถึงกำหนดรับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ดินเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์รับเงินมัดจำ ทั้งนี้หากผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ดินเช่าตามที่กำหนดในสัญญา บริษัทฯมีสิทธิ์ที่จะได้รับเงินมัดจำคืนทั้งจำนวน

ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯได้ทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับข้างต้นให้กับ บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 26-1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ

ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารในประเทศไทยแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 100 ล้านบาท โดยใช้อาคารจากสัญญาเช่าที่ดินข้างต้นในการค้ำประกันเงินกู้จากธนาคาร และใช้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

บริษัทย่อย

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

ในปี 2555 กรรมการบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทผู้ให้เช่าช่วงที่ดินและได้ชำระเงินประกันตามสัญญาเช่าจำนวน 7.7 ล้านบาท และในปี 2559 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับโอนสิทธิ์และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินจากกรรมการบริษัท โดยจ่ายค่าตอบแทนการให้เช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 77 ล้านบาทเพื่อเป็นไปตามนโยบายของสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ การโอนสิทธิการเช่าที่ดินและความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าจากผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ในเดือนกันยายน 2559 ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง เจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า กรรมการบริษัทในฐานะผู้โอนสิทธิ และบริษัท บูทิค พระโขนง วัน จำกัด บริษัท บูทิค พระโขนง ทู จำกัด และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้รับโอนสิทธิตามบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับกรรมการบริษัท เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 15 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2562 (บริษัท บูทิค พระโขนง วัน จำกัด และบริษัท บูทิค พระโขนง ทู จำกัด และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ค่าเช่าที่ดินแปลงละ 1,000 บาทต่อเดือน) และเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 รวมเป็นเงินประมาณ 1,355 ล้านบาท และมีสิทธิต่อสัญญาได้อีก 5 ปี ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดิน

ในเดือนกรกฎาคม 2560 บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ได้ทำบันทึกข้อตกลงที่จะจ่ายค่าตอบแทนที่ดินเพิ่มเติมรายเดือนแก่ผู้ให้เช่า โดยเริ่มชำระเมื่อบริษัทย่อยได้ให้เช่าหรือให้บริการบนที่ดินเช่าแก่บุคคลภายนอก จนถึงวันครบกำหนดสามปีนับแต่วันเริ่มทำสัญญากับผู้ให้เช่า หรือเมื่อบริษัทย่อยได้เลิกให้เช่าหรือให้บริการกับบุคคลภายนอกบนที่ดินดังกล่าว แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ซึ่งค่าตอบแทนที่ดินเพิ่มเติมรายเดือนเป็นจำนวนเงิน 0.08 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บูทิค พระโขนง วัน จำกัด และ บริษัท บูทิค พระโขนง ทู จำกัด แล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทเหลือสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด เท่านั้น

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11.1.1 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงไม่มีสัญญาเช่าที่ดินนี้แล้ว

สัญญาบริหารจัดการโรงแรม

บริษัทย่อย

บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด

ในเดือนมกราคม 2548 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัท โอ๊ควู้ด แมเนจเมนท์ เซอร์วิสเซส (ไทยแลนด์) จำกัด โดยบริษัทดังกล่าวจะให้ความช่วยเหลือด้านการบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ของบริษัทย่อย สัญญาดังกล่าวมีอายุ 10 ปี นับจากวันที่เริ่มดำเนินโครงการ และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาต่อไปได้อีกเป็นเวลา 10 ปี โดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งคิดตามอัตราร้อยละของยอดรายได้รวมและ/หรือกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของโครงการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ในเดือนมกราคม 2548 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาค่าลิขสิทธิ์กับ Oakwood Asia Pacific Ltd. โดยบริษัทดังกล่าวให้สิทธิ์แก่บริษัทย่อยในการใช้ชื่อและตรายี่ห้อ “Oakwood” สัญญาดังกล่าวมีอายุ 10 ปี นับจากวันที่เริ่มดำเนินโครงการและมีสิทธิ์ที่จะต่ออายุสัญญาต่อไปได้อีกเป็นเวลา 10 ปีโดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ์ซึ่งคิดตามอัตราร้อยละของยอดรายได้รวม

ในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาข้างต้นไปอีก 1 ปี

บริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน วัน จำกัด

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทย่อยทำสัญญาบริหารจัดการกับ บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งรับหน้าที่บริหารโรงแรมของบริษัทย่อย สัญญามีอายุ 15 ปี นับจากวันที่โครงการเปิดดำเนินงาน และสามารถต่ออายุได้อีกครั้งละ 10 ปี โดยขึ้นอยู่กับสัญญาจะตกลงกัน บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าบริหารจัดการซึ่งคำนวณจากร้อยละของรายได้รวม และ/หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทย่อยทำสัญญาบริหารจัดการกับ บริษัท เอ็มเอช แอนด์ อาร์ แมน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งรับหน้าที่บริหารโรงแรมของบริษัทย่อย สัญญามีอายุ 15 ปี นับจากวันที่โครงการเปิดดำเนินงาน และสามารถต่ออายุได้อีกครั้งละ 10 ปี โดยขึ้นอยู่กับสัญญาจะตกลงกัน บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าบริหารจัดการซึ่งคำนวณจากร้อยละของรายได้รวม และ/หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา

<u>การสนับสนุนทางการเงิน</u>

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้กู้และดำเนินการเพื่อให้การสนับสนุนทางการเงินด้วยวิธีที่ดีที่สุดแก่ผู้กู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดของผู้ให้การสนับสนุน ผู้กู้ยืม และเงินกู้ยืมคงเหลือ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ผู้ให้การสนับสนุน	ผู้กู้ยืม	ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท	2568	2567
- บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด	บริษัทย่อย	316,111	312,584
- บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	-	151,739
- บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 16-2 จำกัด	บริษัทย่อย	118,622	121,060
- Boutigue Overseas Holding 1 Ltd.	บริษัท บูทิค กมลา 1 จำกัด	บริษัทย่อย	182,100	35,300
- บริษัทฯ	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	330,903	1,922
- Sukhumvit 5 Holdings Mauritius Ltd.	บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด	บริษัทย่อย	208,725	208,725
รวมหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้การสนับสนุนทางการเงิน			1,156,461	831,330

<u>สัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย</u>

โครงการ Oakwood Studio Sukhumvit Bangkok

Boutique Overseas Holdings 5 Limited (“ผู้ขาย”) มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นหากผู้ขายผิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การรับประกันและการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่จำหน่าย ในกรณีเช่นนี้ความรับผิดรวมของผู้ขายจะต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาซื้อและผู้ซื้อต้องส่งหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2567 (ภายใน 2 ปีนับจากวันที่ปิดสมุดทะเบียน) สำหรับการเรียกร้องสิทธิใด ๆ นอกเหนือจากภาระผูกพันทางภาษี และภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2570 (ภายใน 5 ปีนับจากวันปิดสมุดทะเบียน) สำหรับการเรียกร้องใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางภาษี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ขาย (บริษัทย่อย) ไม่ได้รับหนังสือแจ้งภาระหนี้สินดังกล่าวจากผู้ซื้อ

สัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

โครงการ Citadines Bangkok Sukhumvit 23

Mid Tier Holding Mauritius Ltd. (“ผู้ขาย”) และ Boutique International Holdings Ltd. (“ผู้ค้ำประกัน”) มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญาซื้อขายหุ้นในการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นหากผู้ขายผิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การรับประกันและการให้ความถูกต้องของข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่จำหน่าย ในกรณีเช่นนี้ความรับผิดรวมของผู้ขายจะต้องไม่เกินราคาซื้อขายหุ้นและผู้ซื้อต้องส่งหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2569 (ภายใน 5 ปีนับจากวันที่ซื้อขายเสร็จสิ้น) สำหรับการเรียกร้องสิทธิใด ๆ นอกเหนือจากภาระผูกพันทางภาษี และภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2567 (ภายใน 3 ปีนับจากวันที่ซื้อขายเสร็จสิ้น) สำหรับการเรียกร้องใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางภาษี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ขายและผู้ค้ำประกัน (บริษัทย่อย) ไม่ได้รับหนังสือแจ้งภาระหนี้สินดังกล่าวจากผู้ซื้อ

ภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการร่วมค้า

ตามที่ระบุไว้ในสัญญากลุ่มบริษัท ต้องให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้กู้และดำเนินการเพื่อให้การสนับสนุนทางการเงินด้วยวิธีที่ดีที่สุดแก่ผู้กู้ยืม ตามสัดส่วนของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดของผู้ให้การสนับสนุน ผู้กู้ยืม และเงินกู้ยืมคงเหลือ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ผู้ให้การสนับสนุน	ผู้กู้ยืม	ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท	2568	2567
- บริษัทฯและ บริษัท บูทิค กรุ๊ป จำกัด	บริษัท บูทิค บูเลอวาร์ด จำกัด บริษัท บูทิค แลนด์ จำกัด และ บริษัท บูทิค เรียลตี้ จำกัด	การร่วมค้า	175,963	192,057
- บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด	การร่วมค้า	72,100	76,500
รวมหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้การสนับสนุนทางการเงิน			248,063	268,557

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

37. คดีฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่ง (“โจทก์”) ได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลแพ่ง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายต่อบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งให้ชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดข้อตกลงสัญญาก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 41.56 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย) ต่อมา เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ได้ยื่นฟ้องแย้งต่อโจทก์ โดยกล่าวหาว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหายต่อโจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 88.3 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย)

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้บริษัทย่อยชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดข้อตกลงสัญญาก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 22.1 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2569 บริษัทย่อยและโจทก์ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยบริษัทย่อยตกลงชำระเงิน จำนวน 19.0 ล้านบาทให้แก่โจทก์ โดยโจทก์ตกลงยื่นคำร้องขอถอนการบังคับคดี และบริษัทย่อยตกลงยื่นคำร้องขอถอนคำอุทธรณ์ทั้งในส่วนฟ้องหลักและฟ้องแย้ง ซึ่งทางโจทก์ได้รับทราบและยินยอมให้จำเลยถอนอุทธรณ์ได้ทั้งในส่วนฟ้องหลักและฟ้องแย้ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทได้บันทึกหนี้สินสำหรับคดีฟ้องร้องแล้วจำนวน 19.0 ล้านบาทในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน				
ซัมเมอร์พ้อยท์	52,286	-	-	52,286
ที่ดิน	-	-	1,541,330	1,541,330

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน	-	-	1,541,330	1,541,330
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	490,000	490,000

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	2,178	-	2,178

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	2,163	-	2,163

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

39. เครื่องมือทางการเงิน

39.1 ตราสารอนุพันธ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์		
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง		
- สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2,178	-
รวมสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	2,178	-

ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทใช้สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อบริหารความเสี่ยงในการทำธุรกรรมบางส่วน โดยเข้าทำสัญญาดังกล่าวในช่วงเวลาที่สอดคล้องกับความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของรายการอ้างอิงซึ่งมีอายุสัญญาโดยทั่วไปตั้งแต่ 3 เดือนถึง 12 เดือน

39.2 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน ยกเว้นตราสารอนุพันธ์ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้นั้นค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

กลุ่มบริษัทติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตด้วยการติดตามการจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ โดยการพิจารณาว่าอันดับเครดิตที่เผยแพร่มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันหรือไม่ และเพื่อประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รายงาน โดยไม่ถูกสะท้อนในอันดับเครดิตที่เผยแพร่หรือไม่ เพื่อประกอบในการพิจารณา

เงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น การพิจารณาอนุมัติดังกล่าวทำเพื่อลดผลขาดทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการ และการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ โดยกลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงส่วนใหญ่โดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ซึ่งสัญญาโดยส่วนใหญ่มีอายุไม่เกินหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

งบการเงินรวม

สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐ	167	3,652	3,000	3,000	31.5826	33.9879

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐ	-	-	3,000	3,000	31.7436	34.1461

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินเหรียญสหรัฐ โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ ทั้งนี้ ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีนี้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของสกุลเงินตราต่างประเทศสกุลเงินอื่น

งบการเงินรวม

	2568		2567	
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
เหรียญสหรัฐ	+ 1.00	(900)	+ 1.00	(211)
	- 1.00	900	- 1.00	211

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2568		2567	
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
เหรียญสหรัฐ	+ 1.00	(952)	+ 1.00	(1,032)
	- 1.00	952	- 1.00	1,032

ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สภาวะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กิจการที่เกี่ยวข้อง และกิจการอื่น สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	126	214	2	1	128	215	หมายเหตุข้อ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	73	128	73	128	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	3	4	-	-	3	4	0.95
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	45	53	-	-	45	53	หมายเหตุข้อ 6
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	20	22	20	22	หมายเหตุข้อ 6
	-	-	-	-	-	-	174	271	99	151	273	422	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	105	112	-	-	105	112	หมายเหตุข้อ 18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	หมายเหตุข้อ 6
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	18	18	หมายเหตุข้อ 19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	201	175	201	175	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	76	36	76	36	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	1,681	1,683	-	-	1,681	1,683	หมายเหตุข้อ 21
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	119	156	119	156	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	200	207	-	-	1	25	-	-	201	232	5.00, 12.00, 15.00 MLR ลบอัตราคงที่
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	49	64	49	64	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	6	31	152	107	115	-	-	-	-	145	273	4.78 - 12.49
	44	24	231	359	107	115	1,787	1,820	445	431	2,614	2,749	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1	หมายเหตุข้อ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	191	205	191	205	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	3	3	-	-	3	3	0.95
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	31	31	-	-	31	31	หมายเหตุข้อ 6
ดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	56	18	56	18	-
	-	-	-	-	-	-	35	35	247	223	282	258	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	44	45	-	-	44	45	หมายเหตุข้อ 18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	18	18	หมายเหตุข้อ 19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	98	85	98	85	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	249	212	-	-	249	212	หมายเหตุข้อ 6
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	50	38	50	38	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	95	102	-	-	-	-	-	-	95	102	8.50, 12.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	5	3	6	-	-	-	-	-	-	7	11	4.78 - 12.49
	22	23	98	108	-	-	293	257	148	123	561	511	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม

2568		2567	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+ 1.00	(15,645)	+ 1.00	(17,338)
- 1.00	15,645	- 1.00	17,338

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2568		2567	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+ 1.00	(2,616)	+ 1.00	(2,251)
- 1.00	2,616	- 1.00	2,251

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืม ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สภาวะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	105,389	-	-	105,389
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	18,700	-	-	18,700
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	23	-	-	23
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	18,000	-	-	18,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	200,543	-	-	200,543
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	75,813	-	-	75,813
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	52,380	1,099,237	547,290	1,698,907
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	-	13,794	104,516	-	118,310
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	200,809	-	200,809
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	-	-	49,122	-	49,122
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,600	76,878	297,738	382,216
รวม	-	492,242	1,530,562	845,028	2,867,832

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	112,201	-	-	112,201
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	18,000	-	-	18,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	175,039	-	-	175,039
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	35,710	-	-	35,710
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	90,838	1,063,624	550,074	1,704,536
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	-	4,696	151,526	-	156,222
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	232,065	-	232,065
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	-	-	63,590	-	63,590
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10,993	92,390	593,154	696,537
รวม	-	447,477	1,603,195	1,143,228	3,193,900

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	43,655	-	-	43,655
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	18,000	-	-	18,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	98,407	-	-	98,407
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	153,702	-	-	153,702
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	95,712	-	95,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	95,231	-	95,231
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,227	29,352	-	49,579
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,905	2,795	-	6,700
รวม	-	337,896	223,090	-	560,986

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	44,532	-	-	44,532
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	18,000	-	-	18,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	84,906	-	-	84,906
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	113,002	-	-	113,002
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	98,712	-	98,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	102,438	-	102,438
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	14,427	23,888	-	38,315
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,567	6,700	-	12,267
รวม	-	280,434	231,738	-	512,172

39.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด

ค) ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราแลกเปลี่ยนทันที อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าของเงินตราต่างประเทศ เส้นอัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย และเส้นราคาล่วงหน้าของสินค้าโภคภัณฑ์ เป็นต้น กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.1:1 (2567: 3.2:1) (เฉพาะบริษัทฯ 0.7:1 (2567: 0.5:1))

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการรายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 301.5 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 992.5 ล้านบาท เป็น 691.0 ล้านบาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 301.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ข) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 262.3 ล้านบาท จากเดิม 691.0 ล้านบาท เป็น 953.3 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 262.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ค) อนุมัติการจัดสรรการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 262.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับรายการดังนี้

1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 28.8 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2026

2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 60.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 5 ภายใต้โครงการ BC-W5

3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 173.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้

3.1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว หรือ 115.3 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯจะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

3.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว หรือ 57.7 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773710314974.pdf

เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773710314979.pdf

เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773623190008.pdf

เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773623190004.pdf

เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773623190013.pdf

เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773623189996.pdf

เอกสารแนบ 7 :รายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1773623189992.pdf

เอกสารแนบ 8 :ตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์บริษัทฯ ของกรรมการและผู้บริหาร (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1489/2025/1774308410200.pdf