

1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทที่มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี๒ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	19-2-13.9 ^{1/}	1,682.35	ติดภาระจำนอง ^{2/}
สินทรัพย์อื่นๆ				170.20	-ไม่มี-
	รวม			1,852.55	

หมายเหตุ:

^{1/} ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 2,500.45 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566

^{2/} บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควมและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของ บริษัท คันหรี กฤษี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนวนจำนวน 2,000 ล้านบาท

1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

1. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2569 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 26.97 ล้านบาท

2. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 3 คัน จากบุคคลที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่า 4-5 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.16 ล้านบาท สิ้นสุด เมษายน 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.33 ล้านบาทและ สิ้นสุดเมษายน 2571 จำนวน 1 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 4.54 ล้านบาท

2. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษักร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{1/}	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอิจ์ คันทรี่กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดีจิคอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีตติ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	41.69 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾

⁽¹⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

⁽²⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีตติ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

หมายเหตุ:

^{1/} ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้จำหน่ายของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค้ำก่อสร้าง

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจุบันต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการอสิเ็มันท์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561 รวมถึงโครงการไฟรีซีชั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

เนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และโรงแรมไฟรีซีชั่นส์ กรุงเทพ ริมน้ำเจ้าพระยา เพื่อเป็นกระแสเงินสดในการเร่งชำระคืนหนี้ตามนโยบายของบริษัท จึงทำให้การรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคตนั้นขาดหายไป

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

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากโครงการไฟรีซีชั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ทั้งในส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยรวมถึงโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นนโยบายของกลุ่มบริษัทเพื่อรองรับการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตต่อไป

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่บริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้น ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินงานตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้ โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้น จะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัตถุประสงค์ก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่างก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่างก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่างก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่างก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัตถุประสงค์บางรายการซึ่งบริษัทจัดตนเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาค่าซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการบริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการการยอดของโครงการไฟรีซีชั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา โดยบริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยัง มีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลาย ทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมีเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่า บริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

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

3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทจะมีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดจนยู้หุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้เท่ากับ 1.1 เท่า ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้กับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้นี้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้อยู่ได้จากโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้น อายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 170 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2567 ถึง 23 เมษายน 2567 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,141.0 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 23 มีนาคม 2567 ถึง 19 ตุลาคม 2567

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังคงระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่า

มูลค่าความเสียหายอื่นเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้เหตุการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางขอเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการพรีเมียมส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป