



SINCE 1977

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

Thai Factory Development Public Company Limited

รายงานประจำปี 2559

ANNUAL REPORT 2016

CHANGE
• INNOVATION
• IDEALISM
• FREEDOM



วิสัยทัศน์

มุ่งมั่น สร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้าน
โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และที่พัก
อาศัย พร้อมการบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อ
สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

VISION

Be Dedicated, Be Creative, Be a Quality
Real Estate Developer In Industrial
Factories, Office Buildings & All Real
Estate Sectors Providing the Best
Customer Service for Our Customers'
Satisfaction

สารบัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	02
สารจากประธานกรรมการ	03
คณะกรรมการ	04
โครงสร้างการจัดองค์กร	10
ฝ่ายจัดการ	11
การพัฒนาสังคมในรอบปี 2559	15
รายงานการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการ	18
การควบคุมภายใน	39
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	42
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	43
งบแสดงฐานะการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	49
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	123
ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน	134
นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และรายการระหว่างกัน	142
ปัจจัยความเสี่ยง	151
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	161
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน	180
ผู้ถือหุ้นและการจัดการ	181
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	183
ข้อมูลทั่วไป	184



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2559	2558	2557
ข้อมูลทางการเงิน			
1. รายได้จากการขายและบริการ	876.69	776.22	1,384.95
2. รายได้รวม	986.25	874.44	1,465.14
3. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(318.35)	(274.56)	(157.82)
4. สินทรัพย์รวม	9,680.54	9,657.97	7,382.84
5. หนี้สินรวม	7,519.95	7,755.84	5,213.81
6. ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,160.59	1,902.13	2,169.03
อัตราส่วนทางการเงิน			
1. อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	-32.28%	-31.40%	-10.77%
2. อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-14.73%	-14.43%	-7.27%
3. อัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สินรวม	-3.28%	-2.84%	-2.13%
4. กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.25)	(0.21)	(0.12)
5. เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-
6. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.32	1.48	1.68
7. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.43	1.39	2.45
8. หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.48	4.07	2.41





สารจากประธาน กรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ก่อนอื่นผมต้องเรียนว่า ในปีที่ผ่านมาบ้านเมืองเราต้องพบกับความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ นั่นคือ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชได้เสด็จสวรรคตเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 สิริพระชนมพรรษาปีที่ 89 ทรงครองราชย์สมบัติได้ 70 ปี ทำให้ปวงชนชาวไทยซึ่งเป็นพสกนิกรของพระองค์ต้องเศร้าโศกเสียใจไปทั่วประเทศ ในการนี้เมื่อสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูรทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ภาคเอกชน ร่วมเป็นเจ้าภาพในการบำเพ็ญกุศลสวดพระอภิธรรมพระบรมศพ ทางบริษัทก็ได้แสดงความจำนขอเข้าร่วมเป็นเจ้าภาพในการบำเพ็ญกุศลสวดพระอภิธรรมพระบรมศพด้วย

ผมขอเรียนต่อท่านผู้ถือหุ้นว่า ปี 2559 เป็นปีที่เราต้องเผชิญกับสภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยอีกปีหนึ่ง อันเนื่องมาจากสาเหตุความขัดแย้งทางการเมืองทั้งในประเทศและระหว่างประเทศที่ยังคงมีอยู่ ทางด้านการเพาะปลูกภัยแล้งก็ยังไม่หมดไป ราคาพืชผลเกษตรตกต่ำอย่างต่อเนื่องทำให้กำลังซื้อของภาคเกษตรกรรมหดหายไป ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน สหภาพยุโรปตัดสิทธิพิเศษทางการค้า ประเทศไทยยังมีรัฐบาลที่มาจากการรัฐประหาร ทำให้ไม่ได้รับการยอมรับจากนานาชาติและประเทศ ทำให้ภาคอุตสาหกรรมมีการชะลอการลงทุน สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยลบทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ดีขอเรียนว่า ในระยะช่วงปลายปี 2559 หลังจากที่บริษัทได้มีการลงนามร่วมกันระหว่างบริษัทกับนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่จะทำการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 บริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ประมาณไตรมาส 3 ของปี 2560 ก็จะทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเพราะนิคมอุตสาหกรรมเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัท

ผมมีความเชื่อมั่นว่า ปี 2560 จะเป็นปีของการฟื้นตัวของทีเอฟดี ด้วยความร่วมมือร่วมใจกันและจากการทำงานอย่างหนักของทุกคนจะส่งผลให้ทีเอฟดีและบริษัทในกลุ่ม กลับมาทำกำไรได้อย่างแน่นอน

บริษัทฯ ต้องขอขอบคุณในความร่วมมือ ร่วมใจกันของบุคลากรของบริษัทฯ ทุกคน และขอขอบคุณในการได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน สื่อสารมวลชน นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ตลอดจนประชาชนทั่วไป บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า บริษัทฯ จะได้รับความไว้วางใจและได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีเช่นนี้ตลอดไป

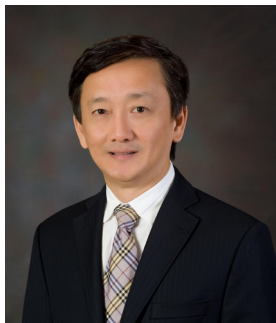
ขอขอบพระคุณ

ดร.สุนทร เสถียรไทย
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการ



ดร.สุนทร เสถียรไทย
ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ



ดร.อภิชัย เตชะอุบล
รองประธานกรรมการ/
ประธานกรรมการบริหาร



นายประสงค์ วรารัตนกุล
ประธานกรรมการตรวจสอบ/
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ



นายกำพล ทิยะรัตน์
กรรมการ/กรรมการบริหาร/
กรรมการผู้จัดการ



ดร. สุธรรม วาณิชเสนี
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และค่าตอบแทน
ได้รับแต่งตั้งตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559



นายสมมาตร สັวชะกรัพย์
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และค่าตอบแทน



นายอนุกุล อุนนุช
กรรมการ/กรรมการบริหาร
ได้รับแต่งตั้งกรรมการบริหาร
เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560



นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
กรรมการ/กรรมการบริหาร



นายบรรยง วิเศษมงคลชัย
กรรมการ
ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ
เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559



นายบัณฑิต กิจจาลักษณ์
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และค่าตอบแทน
ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ
เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559

คณะกรรมการ

ดร.สุนทร เสถียรไทย

ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

การศึกษา

- ปริญญาเอก (เกียรตินิยม) เศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยปารีส (SORBONNE) ประเทศฝรั่งเศส
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยปารีส (SORBONNE) ประเทศฝรั่งเศส
- ปริญญาตรี ธรรมศาสตร์บัณฑิต (ธ.บ.)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- นายกสมาคมมหาวิทยาลัยอีสต์เธิร์นเอเชีย
- ศาสตราจารย์พิเศษ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
คณะนิติศาสตร์
- ประธานกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

รับราชการกระทรวงการคลังปี 2500 - 2531

- รองปลัดกระทรวงการคลัง
- อธิบดีกรมบัญชีกลาง
- อธิบดีกรมธนารักษ์
- ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- หัวหน้ากองควบคุมธนาคารและการออมสิน

ดร.อภิชัย เตชะอุบล

รองประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555

การศึกษา

- ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์บัณฑิตศึกษาศาสตร์ คณะบริหารธุรกิจ
สาขาการจัดการทั่วไป
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ
North Central University, Arizona, U.S.A.
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต
คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 39/2005
- หลักสูตร Chairman 2000
- หลักสูตร CGI รุ่น 3/2015

ประสบการณ์การทำงาน

- ประธานกรรมการ
บริษัททีเอฟดี เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บมจ.หลักทรัพย์ เออีซี
- กรรมการ Barnsley Warehouse Limited
- กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited
- กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี
- กรรมการทรงคุณวุฒิ - องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ
เพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน
- กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษาสมาคมหอการค้าไทยจีน
- ประธานกรรมการ บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด
- รองประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

นายประสค์ วรารัตนกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ
ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2542

การศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DCP รุ่น 72/2006
- หลักสูตร DAP รุ่น 51/2006
- หลักสูตร ACP รุ่น 12/2006
- หลักสูตร AACP รุ่น 16/2014
- หลักสูตร ELP รุ่น 2/2015

นายณัฏ์ กิจจาลักษณ์

กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ
ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการ
บริษัท สำนักงานกฎหมายพาร์อีส์ (ประเทศไทย) จำกัด

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 58/2006

หมายเหตุ : นายณัฏ์ กิจจาลักษณ์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559

ดร.สุธรรม วาณิชเสนี

กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559

การศึกษา

- ปริญญาเอก วิศวกรรมเคมี
Imperial College of Science and Technology,
University of London (Imperial College London)
- ปริญญาตรี (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) วิศวกรรมเคมี
University of Cantsbury, New Zealand

ประสบการณ์การทำงาน

- หุ้นส่วนผู้ก่อตั้ง
บริษัท เอสวีไออินนิซิเอทีฟส์ จำกัด
- กรรมการ คณะกรรมการติดตามและประเมินผล
สำนักงานกองทุนวิจัย (สกว.)
- กรรมการ
สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.)
- รองประธานกรรมการ
มูลนิธิทองประธม
- หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมเคมี, รองคณบดีฝ่ายวิชาการ,
ผู้อำนวยการศูนย์คอมพิวเตอร์วิศวกรรมศาสตร์,
คณะกรรมการวางแผนมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการ
เทคโนโลยีสารสนเทศมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการวิจัย
มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสมมาตร สัมพะทรัพย์

กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2546

การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- ที่ปรึกษาด้านภาษีอากร บริษัท ทรัพย์สภาพร จำกัด

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 58/2006

นายกำพล ตียะรัตน์

กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร Role of the Chairman รุ่น 22/2009
- หลักสูตร DCP Refresher รุ่น 2/2006
- หลักสูตร DCP รุ่น 30/2003
- หลักสูตร AACP รุ่น 21/2015

การอบรมจากสถาบันอื่น

- หลักสูตร “การเป็นนักวิเคราะห์ทางธุรกิจและเศรษฐกิจ”
รุ่น 22 ปี 2552
คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- ข้าราชการบำนาญกรมสรรพากร
- อดีตผู้อำนวยการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- กรรมการบริหาร
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการบริหาร
บริษัท เอส ซี แลนด์ จำกัด
- กรรมการบริหาร
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด

นายอนุกุล อุบลข

กรรมการ ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย
สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DCP รุ่น 7/2001
- หลักสูตร Directors Diploma Examination
- หลักสูตร Chartered Director รุ่น 5/2009

การอบรมจากสถาบันอื่น

- หลักสูตรการบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6
สถาบันพระปกเกล้า

- หลักสูตร การปฏิบัติการจิตวิทยาฝ่ายอำนวยการ
สถาบันจิตวิทยาความมั่นคง สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
กองบัญชาการทหารสูงสุด

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการ
บริษัท เอส ซี แลนด์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ (2538-2548)
บริษัท เครดิต ฟองซิเออร์ ยูนิโก้ เฮ้าซิง จำกัด
- หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย (2535-2538)
ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)

นายบรรยง วิเศษมงคลชัย

กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

การศึกษา

- ปริญญาโท กฎหมาย
Temple University, USA
- Mini MBA
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 119/2015

การอบรมจากสถาบันอื่น

- นปอ. รุ่น 48
วิทยาลัยการปกครอง
- วตท. รุ่น 5
สถาบันวิทยาการตลาดทุน

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ
บริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการบริหาร และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : นายบรรยง วิเศษมงคลชัย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559

นายกฤตวัฒน์ เตะอุบล

กรรมการ, กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

การศึกษา

- ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ
มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน
ประเทศอังกฤษ

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DCP รุ่น 196/2014
- หลักสูตร BBL Student Internship Program รุ่นที่ 58
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

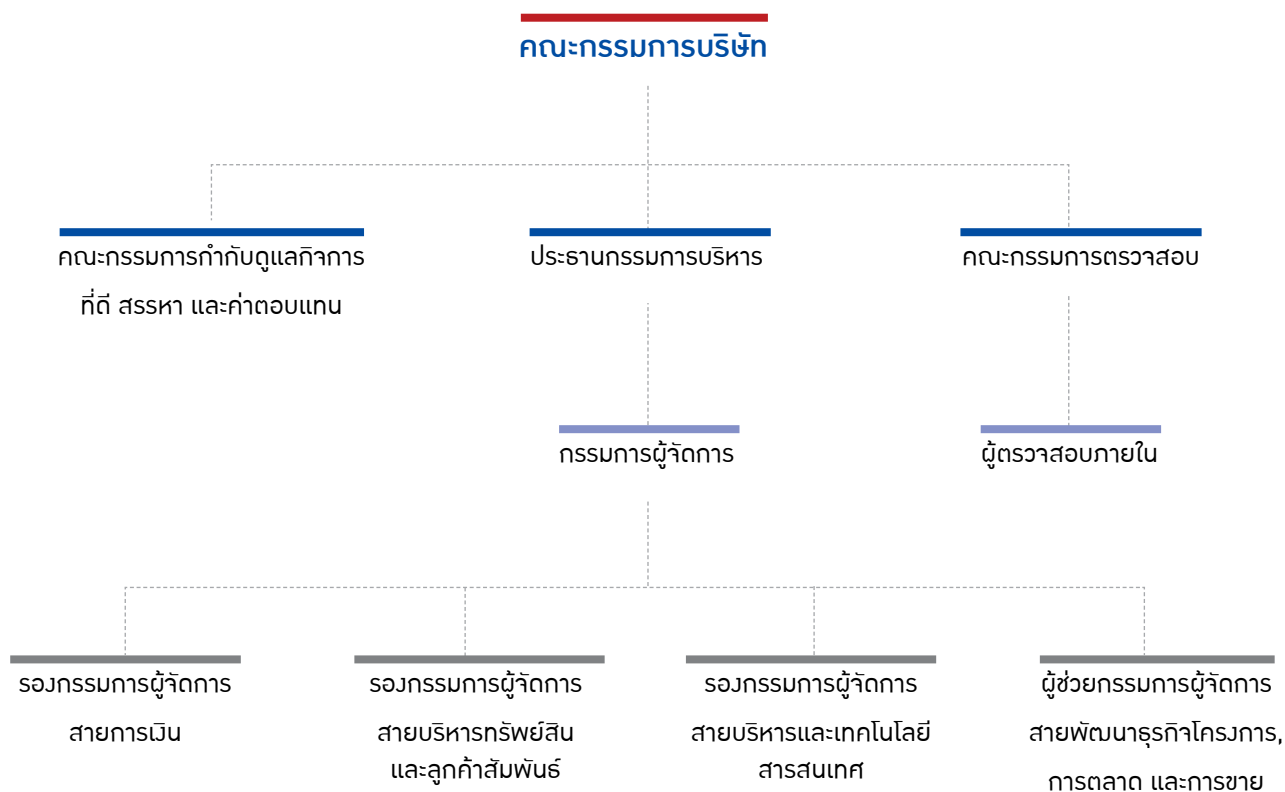
ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการ, กรรมการบริหาร
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์การตลาด
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

โครงสร้างการจ้างองค์กร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2560

โครงสร้างการจัดการองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กร



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆ
ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ



ฝ่ายจัดการ



ดร. อกิซึย เทะอุบล
ประธานกรรมการบริหาร



นายกัมพล ทิยะรัตน์
กรรมการผู้จัดการ



นายอนุกุล อุลบุษ
กรรมการบริหาร
ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร
เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560



นายกตวดีณ์ เทะอุบล
กรรมการบริหาร



นางสิริพร ปิ่นประยงค์
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
และเทคโนโลยีสารสนเทศ



นางรัชณี ศิวเวชช
รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน



นางวิไล แซ่โง้ว
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
ทรัพยากรบุคคล และลูกค้าสัมพันธ์



นายประกอบ เรืองเล็ก
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ
โครงการ, การตลาดและการขาย
ได้รับแต่งตั้งเป็น ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนา
โครงการ, การตลาดและการขาย
เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2560

ฝ่ายจัดการ

ดร.อภิชัย เตชะอุบล

ประธานกรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2555

การศึกษา

- ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ North Central University, Arizona, U.S.A.
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

นายกำพล ตียะรัตน์

กรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายอนุกุล อุบลนุช

กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

กรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2557

การศึกษา

- ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ
มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน
ประเทศอังกฤษ

นางรัชนี ศิวเวชช

รองกรรมการผู้จัดการ สายการเงิน

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2524

การศึกษา

- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นางสิริพร ปันประยงค์

รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2537

การศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ
มหาวิทยาลัยนเรศวร
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน
Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

นายวิไล แซ่โง้ว

รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารทรัพยากรบุคคล และลูกค้าสัมพันธ์
เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2540

การศึกษา

- ปริญญาตรี คอมพิวเตอร์
มหาวิทยาลัย West Coast
ประเทศสหรัฐอเมริกา

นายประกอบ เรืองเล็ก

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ, การตลาดและการขาย
เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2560

การศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การพัฒนาสังคม ในรอบปี 2559



• กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติประจำปี 2559

สำหรับในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี และชุมชนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม นำอุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เครื่องอุปโภคบริโภค ไปมอบให้กับเด็กนักเรียนในโรงเรียนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี โดยจะมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทฯ ผู้ประกอบการ หน่วยงานท้องถิ่น และชุมชนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีเป็นสำคัญ

• สนับสนุนโครงการพัฒนาคุณธรรมและจริยธรรม

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลเทพราช สนับสนุนโครงการพัฒนาคุณธรรมและจริยธรรม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตพัฒนาสุขภาพจิตใจ และนำไปปรับใช้ในการดำเนินชีวิต ให้กับผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ด้อยโอกาส และประชาชนทั่วไป



• สนับสนุนการบูรณะอุโบสถวัดท่าสะอ้าน

บริษัทฯ ได้เห็นถึงความสำคัญทางศาสนาซึ่งเป็นศูนย์รวมจิตใจของประชาชน บริษัทฯ จึงได้ร่วมสนับสนุนการดำเนินงานซ่อมบูรณะอุโบสถ และพิธียกข่อฟ้าของวัดท่าสะอ้าน



• สนับสนุนกิจกรรมวันสงกรานต์และผู้สูงอายุ

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลคลองนิมยมาตรา สนับสนุนการจัดกิจกรรมงานประเพณีสงกรานต์และวันผู้สูงอายุ เพื่อให้สังคมเล็งเห็นถึงความสำคัญของประเพณีไทยและผู้สูงอายุ



• โครงการเปิดบ้านทีเอฟดี

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการเปิดบ้านทีเอฟดี โดยให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่น และประชาชน บริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี เข้ามาศึกษาดูงานการบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสียภายในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี เพื่อให้ประชาชน และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเกิดความมั่นใจในคุณภาพของน้ำก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ



• สนับสนุนกิจกรรมวันเข้าพรรษา

บริษัทฯ ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานส่วนท้องถิ่น และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สนับสนุนกิจกรรมถวายเทียนพรรษา ณ วัดท่าสะอ้าน เนื่องในโอกาสวันเข้าพรรษาประจำปี 2559



• โครงการ Big Cleaning Day

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จัดกิจกรรมโครงการ Big Cleaning Day บริเวณถนนบางนา-ตราด เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสะอาด รักษาสิ่งแวดล้อม เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดี ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน



• โครงการบริจาคโลหิต

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดโครงการบริจาคโลหิตจากผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมและประชาชนทั่วไป เพื่อนำไปช่วยเหลือทางการแพทย์ โดยได้รับความอนุเคราะห์จากโรงพยาบาลพุทธโสธรมาจัดตั้งหน่วยรับบริจาคโลหิต ณ สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



• สนับสนุนโครงการวิปัสสนากรรมฐาน

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สนับสนุนโครงการวิปัสสนากรรมฐาน ณ วัดท่าสะอ้าน โดยมีพระสงฆ์จากจังหวัดฉะเชิงเทราเข้าร่วมจำนวน 180 รูป ทั้งนี้เพื่อเป็นการทำนุบำรุงศาสนา และสร้างความสัมพันธ์อันดีให้กับชุมชน



• สนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวัน ให้กับโรงเรียนในชนบท

บริษัทฯ ได้ร่วมกับกลุ่มน้ำใจเพื่อรอยยิ้ม เดินทางไปมอบอุปกรณ์การศึกษา อุปกรณ์กีฬา และเลี้ยงอาหารกลางวันให้กับนักเรียน ในศูนย์การเรียนบ้านสายรุ้ง อำเภอสังขละบุรี จังหวัดกาญจนบุรี



หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ทั้งนี้คณะกรรมการได้มีการทบทวนและปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ และเผยแพร่นโยบาย รวมถึงข้อมูลต่างๆ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.tfd-factory.com>

หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถแบ่งได้เป็น 11 หมวดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- หมวดที่ 1 ปรัชญาการดำเนินธุรกิจ
- หมวดที่ 2 คณะกรรมการ
- หมวดที่ 3 จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- หมวดที่ 4 การรายงานทางการเงิน รายงานการบริหาร และการควบคุมภายใน
- หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง
- หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 9 การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส
- หมวดที่ 10 การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- หมวดที่ 11 การต่อต้านคอร์รัปชัน

หมวดที่ 1 ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ที่จะเป็นองค์กรที่ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีเลิศ มีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้มีความคล่องตัว มีขีดความสามารถในการแข่งขัน และสามารถดำเนินงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้ที่มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นองค์กรที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อสร้างคุณค่าเพิ่มให้แก่กิจการและเป็นที่ยอมรับของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

จากเจตนารมณ์ดังกล่าว บริษัท จึงได้กำหนดปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งเน้นให้บุคลากร มีทัศนคติที่ดี มีพฤติกรรมการเรียนรู้ มีการพัฒนาการดำเนินงานอย่างสร้างสรรค์ และมีจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม ปรัชญาดังกล่าวประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. หลักสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1.1 Accountability คือ ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง และสามารถชี้แจง/อธิบายการตัดสินใจนั้นได้
- 1.2 Responsibility คือ ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ
- 1.3 Equitable Treatment คือ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย และมีคำอธิบายได้
- 1.4 Transparency คือ ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- 1.5 Vision to create long term value คือ การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว
- 1.6 Ethics คือ การมีจริยธรรม/จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

2. ค่านิยมองค์กร (Corporate Values)

- 2.1 ต่อผู้ถือหุ้น - จะดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ให้มีการเติบโตและมีกำไรอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่ดี
- 2.2 ต่อลูกค้า - สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าโดยผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพสูงในระดับมาตรฐานสากล ด้วยราคายุติธรรม
- 2.3 ต่อพนักงาน - จะสนับสนุนการพัฒนาความสามารถการทำงานระดับมืออาชีพอย่างต่อเนื่องให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานทัดเทียมบริษัทชั้นนำ
- 2.4 ต่อชุมชน - จะรับผิดชอบต่อและมีส่วนร่วมในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชน
- 2.5 ต่อคู่ค้า - จะสร้างความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน

3. วัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture)

- 3.1 ทักษะคติ
 - มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ
 - มุ่งเน้นผลประโยชน์ทางธุรกิจเป็นหลัก
 - มุ่งเน้นลูกค้า
 - มุ่งเน้นให้องค์กรมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
 - มีจิตสำนึกในการทำงานเป็นทีม โดยมีเป้าหมายร่วมกันที่ชัดเจน
- 3.2 วิธีคิด
 - คิดเชิงวิเคราะห์อย่างเป็นระบบเชิงยุทธศาสตร์ และตรงประเด็น
- 3.3 พฤติกรรมในการทำงาน
 - มีกรอบและแผนการทำงานที่ชัดเจน
 - วิธีการทำงานต้องปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์
 - ทำงานเป็นทีม
 - บันทึก เก็บข้อมูล เพื่อวิเคราะห์และสร้างเป็นองค์ความรู้
 - มีระบบการถ่ายทอดวิธีการทำงานอย่างเป็นระบบ
 - บริหารเวลาเป็น

หมวดที่ 2 คณะกรรมการ

1. หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1.1 ภาวะผู้นำและความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการ ภายใต้การนำของประธานกรรมการจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินการของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของบริษัทโดยสามารถสร้างและเพิ่มพูนค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholders)
- คณะกรรมการ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจากภายนอกซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และควรมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อย 4 เดือน / ครั้ง โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง เข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบาย การติดตามประเมินผล และการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม

1.2 องค์ประกอบของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง

- คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย
 - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
 - กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร
 - กรรมการอิสระ
- บริษัทฯ มุ่งหวังให้มีกรรมการอิสระที่มีความเป็นมืออาชีพมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- คณะกรรมการบริษัทมาจากผู้ทรงคุณวุฒิในสาขาต่างๆ เพื่อผสมผสานความรู้ความสามารถต่างๆ ที่จำเป็น ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 3 คน ผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมายอย่างน้อย 1 คน และผู้มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินอย่างน้อย 1 คน
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นไปตามวาระที่กำหนดไว้โดยเจาะจง มีความโปร่งใส และชัดเจนโดยเปิดเผยจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการแต่ละคนในรายงานประจำปี และบน Website ของบริษัท

1.3 การจัดตั้งคณะกรรมการอื่นๆ

- คณะกรรมการตรวจสอบ : คณะกรรมการ ต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ/ กำกับดูแล การดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณา ข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ซึ่งปัจจุบันกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- | | | |
|---------------|-------------|----------------------|
| 1. นายประสงค์ | วรรัตน์กุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสมมาตร | สังขะทรัพย์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. ดร.สุธรรม | วานิชเสนี | กรรมการตรวจสอบ |

- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน : ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550 ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัท 3 คน เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน ซึ่งทั้ง 3 คนเป็นผู้มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้กำหนดไว้ในเรื่องของคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ทุกประการ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี หรือจนกว่าจะพ้นตำแหน่งจากการเป็นกรรมการบริษัทฯ ดังรายชื่อ ต่อไปนี้

- | | | |
|---------------|-------------|---|
| 1. นายประสงค์ | วรรัตน์กุล | ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน |
| 2. นายสมมาตร | สังขะทรัพย์ | กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน |
| 3. ดร.สุธรรม | วานิชเสนี | กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน |

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทนมีการประชุมอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณา หรือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จ ลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่คณะกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

2. คุณสมบัติ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัท มหาชน จำกัด
- คณะกรรมการพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัทอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละคนไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท
- กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทอื่น ซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน และยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และ กลต. กำหนดไว้ได้

บริษัทฯ ได้กำหนดเรื่องคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง หรือกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งคุณสมบัติดังกล่าวสอดคล้องเป็นไปตามสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ข้อ 17 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีคุณสมบัติดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้

3. หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการ

3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของผู้บริหารโดยให้มีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่างๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งจะเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
6. สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
7. ให้ความมั่นใจว่าวิธีปฏิบัติต่างๆ ที่เป็นอยู่ของคณะกรรมการสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

8. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ประธานกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินไม่เกิน 300 ล้านบาท และกรรมการผู้จัดการมีอำนาจอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท

3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะกรรมการ 2 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทเพื่อให้งบการเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่และการรายงานต่างๆ รวมถึงสายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้เกิดความเป็นอิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ
5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
 - ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3.2.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และพิจารณาตอบแทน มีหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และสรรหาผู้ที่สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัททดแทนกรรมการที่ครบรอบออกตามวาระหรือกรณีอื่น ทบทวนระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดต่างๆ และทำการเสนอแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติหรือเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีหน้าที่ศึกษาพิจารณาติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอเป็นนโยบายค่าตอบแทนที่เป็นแรงจูงใจในการบริหารกิจการของบริษัทให้เจริญก้าวหน้า ตลอดจนสามารถรักษาคนเก่งและดีให้คงอยู่กับบริษัท ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนความเหมาะสม และความเพียงพอของนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ พร้อมทั้งปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เหมาะสมทันสมัยอย่างต่อเนื่อง
2. ติดตาม กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของคณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติของการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลและส่งเสริมให้มีการดำเนินการในการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้มีผลอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท
4. ให้คำแนะนำแก่บริษัท คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และคณะทำงานในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. กำหนดวิธีการสรรหากรรมการหรือกรรมการผู้จัดการอย่างมีหลักเกณฑ์และโปร่งใส
6. คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เพื่อเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
7. สรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทดแทนกรรมการที่หมดวาระเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
8. พิจารณาเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นอนุกรรมการ เสนอต่อคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
9. เสนอแนะวิธีการประเมินผลการทำงานของกรรมการ คณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ รวมทั้งติดตามผลการประเมิน
10. ทบทวนและเสนอข้อแก้ไข ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และพิจารณาตอบแทนให้สอดคล้องกับภาวะการณ์
11. เสนอแนวทางจ่ายค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใดให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการคณะต่างๆ และกรรมการผู้จัดการ โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ โครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขาธิการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของเลขาธิการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขาธิการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น

- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดีและยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม ค่านึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมาย

บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ — สกุล

นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์

ตำแหน่ง

รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
และเลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยนเรศวร
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Ethical Audit Committee Program (ELP) รุ่น 2/2015
- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 16/2014
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014
- Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014
- Effective Minute Taking (EMT) รุ่น 8/2007
- Company Secretary Program (CSP) รุ่น 22/2007
- Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006
- Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 5/2016

5. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
- บริษัทจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- คณะกรรมการ ควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมโดยสม่ำเสมออย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการ มากกว่า 3 ครั้ง ติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัทอีกต่อไป

ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ

- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษาร่วมกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอ เอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะในปี 2559

ครั้ง / จำนวนประชุมทั้งหมด

รายชื่อ		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	คณะ กรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ กำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน
1. ดร.สุนทร	เสถียรไทย	11/11			
2. ดร.อภิชัย	เดชะอุบล	11/11	1/1		
3. นายประสงค์	วรารัตนกุล	11/11		7/7	6/6
4. นายนันท์	กิจจาลักษณ์	1/5		1/3	1/3
5. ดร. สุธรรม	วณิชเสนี	6/6		4/4	3/3
6. นายสมมาตร	สังขะทรัพย์	11/11		7/7	6/6
7. นายกัมพล	ดิยะรัตน์	11/11	1/1		
8. นายอนุกุล	อุบลนุช	11/11			
9. นายบรรยง	วิเศษมงคลชัย	11/11			
10. นายกฤตวัฒน์	เดชะอุบล	7/8			

หมายเหตุ : * นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล คณะกรรมการมอบหมายให้ปฏิบัติงานดูแลบริษัทย่อยในต่างประเทศ ตั้งแต่เดือน กันยายน 2559

* นายนันท์ กิจจาลักษณ์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559

* ดร. สุธรรม วณิชเสนี ได้รับแต่งตั้งตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559

* นายบรรยง วิเศษมงคลชัย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559

เลขานุการบริษัท : นางสิริพร ปิ่นประยงค์ (รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ)

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการโดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดให้มีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุกๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี

ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบ การประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่
 1. โครงสร้างของคณะกรรมการ
 2. การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท

3. การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
 4. ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ
- วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่า คณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่างๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้เกี่ยวข้องเข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Director : IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือองค์กรอิสระต่างๆ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่
- คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาศักยภาพและสืบทอดงาน พร้อมกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่แทนผู้บริหารในระดับต่างๆ ในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำปีแล้ว

หมวดที่ 3 จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) และคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติ ควบคู่ไปกับข้อบังคับ/ระเบียบของบริษัทดังต่อไปนี้

หมวดที่ 3.1 จรรยาบรรณของคณะกรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการข้างต้น คณะกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ ดังต่อไปนี้

- 3.1.1 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3.1.2 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
- 3.1.3 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- 3.1.4 คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวัน ซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบตามหน้าที่ต่อกันและกัน ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท โดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปชี้นำการดำเนินงานดังกล่าวอย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 3.1.5 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.6 คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
 - ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
 - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด

- ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งของบริษัท
 - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท
- 3.1.7 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- 3.1.8 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.9 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 3.1.10 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ หรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
- 3.1.11 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่กระทำการใดอันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใดๆ ในลักษณะที่มีผลบั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
- 3.1.12 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกัน และจัดการกระทำทุจริตทุกประเภท โดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
- 3.1.13 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำการ รวมถึงการสร้างความปลอดภัยในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

หมวดที่ 3.2 ว่าด้วยข้อพึงประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

บริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ทั้งในภาคอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น จึงจำเป็นต้องธำรงไว้ซึ่งความเป็นมืออาชีพ ความคล่องตัว และความเป็นอิสระ ดังนั้น เพื่อรักษาคุณลักษณะดังกล่าวให้มั่นคงสืบไป บริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน ดังต่อไปนี้

- 3.2.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่่มเท และปฏิบัติตามกฎระเบียบ และนโยบาย โดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- 3.2.2 รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และ บริษัท อย่างเคร่งครัด โดยดูแลและระมัดระวังมิให้เอกสาร หรือข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัท รั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง อันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- 3.2.3 เคารพในสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่นทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงานหรือภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใดๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยก หรือความเสียหายภายในบริษัท หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3.2.5 รักษา และร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงาน และช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบ เพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทโดยรวม
- 3.2.6 พึ่งปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่เป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงาน และปรับตัวให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้ รวมทั้งการให้เกียรติผู้อื่น โดยไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตนเอง
- 3.2.7 พนักงานควรประพฤติปฏิบัติ และพัฒนาตนเองไปในทางที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและบริษัทอยู่เสมอโดยการศึกษาหาความรู้และประสบการณ์ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการ ปฏิบัติงาน ยึดมั่นในคุณธรรม ละเว้นจากอบายมุขทั้งปวง โดยไม่ประพฤติตนในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตนเอง และ บริษัท
- 3.2.8 แจ้งผู้บังคับบัญชา หรือคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบว่าบริษัท หรือผู้บริหาร หรือพนักงาน กระทำการใดๆ โดยมีชอบ หรือทุจริต

- 3.2.9 ให้ความเอาใจใส่และช่วยดำเนินการใดๆ ที่จะรักษาสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงาน รวมทั้งการพัฒนาองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ
- 3.2.10 หลีกเลี่ยงการให้-รับสิ่งของ การให้-รับการเลี้ยงรับรอง หรือประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจเ็นทางที่ชอบธรรมของบริษัท หรือในเทศกาล หรือประเพณีนิยม ในมูลค่าที่เหมาะสม ซึ่งผู้รับพึงพิจารณา หากของขวัญที่ได้รับในรูปของเงินหรือสิ่งของมีมูลค่าสูงพึงแจ้งผู้บังคับบัญชาทราบและส่งคืน

หมวดที่ 4 การรายงานทางการเงิน รายงานทางการบริหาร และการควบคุมภายใน

- คณะกรรมการควรเสนอรายงานการประเมินฐานะ และแนวโน้มของบริษัท โดยสรุป ในลักษณะที่เข้าใจได้ง่ายไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานบุคคล บัญชีกำไรขาดทุนและรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งรายงานประจำปีของคณะกรรมการ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่จำเป็นในการวิเคราะห์ในรูปแบบต่างๆ ตามที่คณะกรรมการต้องการ นอกเหนือจากรายงานทางการเงิน และรายงานการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอก และภายในบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และวิธีการต่างๆ ที่ใช้อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตน เพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบทานรายงาน หรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคุมกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวน รายงานทางการเงิน
- ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นที่จ่ายแก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในงบการเงินเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการให้ความสำคัญในเรื่องระบบการควบคุมภายใน และติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการ

หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทประเมินความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กรที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงที่สำคัญตามผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งให้มีการติดตามเหตุการณ์หรือปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทได้จัดตั้งทีมงาน หรือมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้หน่วยงานในบริษัทอย่างชัดเจน เพื่อตรวจสอบและดูแลการบริหารความเสี่ยงโดยตรง เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risks) ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Operation Risks) ความเสี่ยงในธุรกิจ (Business Risks) หรือความเสี่ยงในเหตุการณ์ (Event Risks) เป็นต้น และให้มีการจัดทำรายงานประเมินผลความเสี่ยง (Risk Management Report) เสนอคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยถึงการบริหารความเสี่ยงและปัจจัยความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี และในทุกๆ ระยะเวลาที่พบว่าระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและรายการผิดปกติทั้งหลาย อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณาทบทวนความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่จำเป็น

หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรุกรานสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน ให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่จะบรรจุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดูแลเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้ชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าวไว้บน Website ของบริษัทด้วย
- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และได้เสนอข้อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงคะแนนเสียงผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่นๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนั้นได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- บริษัทได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระ เป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- คณะกรรมการเปิดเผยให้สาธารณชนทราบผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันทำการถัดไปบน website ของบริษัท

หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกราย และ ไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดสารสนเทศของบริษัท และการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย
- ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้า เพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้า โดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติ และการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรงดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาในวาระนั้น และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัท มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติ และเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ปริมาณดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในรายงานประจำปี

หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท จะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
 - คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
 - คณะกรรมการควรพิจารณาระบบว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาด หรือทำให้การดำเนินกิจการไม่สำเร็จในที่สุด
- บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว และผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใสสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่างๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

8.1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสถานภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับ อันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก

หมวดที่ 8.2 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 8.2.1 ผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนามาตรฐานของสินค้าให้มีคุณภาพที่ สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์
- 8.2.2 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้เงื่อนไขในเวลาอันเหมาะสม
- 8.2.3 จัดระบบเพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า และบริการ และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 8.2.4 ไม่ค้ากำไรเกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพของสินค้าหรือบริการในชนิดหรือประเภทเดียวกันและไม่กำหนดเงื่อนไขการค้าที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า
- 8.2.5 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข
- 8.2.6 รักษาความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ รวมถึงไม่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

หมวดที่ 8.3 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับคู่ค้า คู่แข่งทางการค้า และเจ้าหน้าที่ทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความเสมอภาค และความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจ และผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า โดยคู่ค้าของบริษัท พึ่งปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่างๆ อย่างเคร่งครัด และมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดี และ บริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดี และเป็นธรรมในการกักขังเงินจากเจ้าหน้าที่และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

8.3.1 ความสัมพันธ์กับคู่ค้า

- ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข ปัญหา ด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระเงิน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกักขังเงิน ไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับคู่ค้า กักขังเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัท แก่เจ้าหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

หมวดที่ 8.4 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นในการพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัท อย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 8.4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน โดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือค่าตอบแทนในการทำงาน รวมทั้งสวัสดิการในรูปแบบต่างๆ
- 8.4.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- 8.4.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความเสมอภาค สุจริตใจ เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสม รวมทั้งการกระทำ หรือการปฏิบัติของพนักงานนั้นๆ
- 8.4.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา การถ่ายทอดความรู้ และความสามารถของพนักงาน โดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึง และสม่ำเสมอในการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน
- 8.4.5 รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค
- 8.4.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
- 8.4.7 บริหารงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- 8.4.8 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพอย่างเท่าเทียมทุกคน
- 8.4.9 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องการทำผิดกฎหมายของบริษัท โดยรายงานผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 9 การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

- คณะกรรมการมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกันตามที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และหน่วยงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- สารสนเทศของบริษัท ควรจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ ชัดเจน กระชับรัดกุม ใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและโปร่งใส โดยเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ควรระมัดระวังไม่ให้ผู้ใช้เกิดความสับสน และสำคัญผิดในข้อเท็จจริง ควรให้ความสำคัญกับเนื้อหามากกว่ารูปแบบ และระบุเงื่อนไข ที่สำคัญ หรือสมมุติฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน
- จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อประชาสัมพันธ์ / สื่อสารข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลของบริษัท
- คณะกรรมการควรจัดหาทรัพยากรอย่างเพียงพอ เพื่อช่วยพัฒนาความรู้ความสามารถของฝ่ายบริหารในการนำเสนอสารสนเทศและการติดต่อสื่อสาร
- นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีแล้ว มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่าน Website ของบริษัท อย่างสม่ำเสมอพร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ดังนี้
 - วัตถุประสงค์ของบริษัท
 - ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัททั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
 - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
 - รายชื่อกรรมการ อนุกรรมการชุดต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และคำตอบแทน
 - ปัจจัยและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการเงิน
 - ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
- คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้นนอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- ควรเปิดเผยในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการ และ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม โดยเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของกรรมการในรายงานประจำปี
- คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

หมวดที่ 10 การดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วน โดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กรรมวิธี และวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยง และโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

อย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความรับผิดชอบการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคม โดยให้มีการติดตามและรายงานผล เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทจะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงผลกำไรส่วนหนึ่งของบริษัท ให้แก่กิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัท ในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือ หรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและ สังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์ และอนุรักษทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษา แก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาส ห่วงไกลความเจริญ ให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

หมวดที่ 11 การต่อต้านคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำ นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชันและปลุกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
- 3) กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- 4) ผู้ตรวจสอบภายใน มีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของการกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

แนวทางปฏิบัติ

- 1) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) พนักงาน ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- 4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- 6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวรรณองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำความธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ หรือ พฤติกรรมที่อาจส่งผลถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่น รวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

เรื่องที่รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย ทุจริตระเบียบบริษัท หรือการฝ่าฝืนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ หรือชื่อเสียงของบริษัท

ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่	www.tfd-factory.com
หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่	cs@tfd-factory.com
หรือ จดหมายธรรมดาที่	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9
	อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา
	เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทร (662)6764031-6, (662)6763836-9

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อส่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้าระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการเท่านั้น
- บริษัทถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนสอบสวนมิให้ต้องรับภัยอันตรายและความเดือดร้อน หรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล

การควบคุมภายใน

1.) วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการ และบุคลากรทุกระดับของบริษัท จัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท จะบรรลุวัตถุประสงค์ต่างๆ ดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมถึงการดูแลทรัพย์สินไม่ให้สูญหาย หรือใช้ไปในทางที่ไม่เหมาะสม
- ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ และทันเวลา
- ด้านการปฏิบัติตามนโยบาย กฎ ระเบียบ (Compliance) มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

2.) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประทุพผิตมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ใต้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้
- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้นว่าจะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่า หรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่า กิจการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้ เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

3.) นโยบายการควบคุมภายในของบริษัท

3.1 บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้

3.1.1 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมี

ประสิทธิผลหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- กิจการมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
- กิจการมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
- กิจการมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
- กิจการมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
- กิจการมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (Monitoring and Evaluation)

3.1.2 ผู้บริหาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการนำนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดไปปฏิบัติให้สัมฤทธิ์ผล บริษัทจึงมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน และให้ผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรง ในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในขึ้นใน บริษัท ซึ่งได้แก่ งานหรือกิจกรรมต่างๆ ทุกระดับ หรือแฝงอยู่ในวิธีดำเนินงานธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้ใต้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลาง มีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

3.1.3 พนักงานทุกระดับ มีหน้าที่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่างๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้ โดยจะต้องให้ความสำคัญ และปฏิบัติตามสม่ำเสมอ ต่อเนื่องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในเกิดประสิทธิผล ซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด พนักงานทุกคนต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน

3.1.4 การตรวจสอบภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายใน และตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่างๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป โดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลาง ให้จัดทำมาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้

- ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควร ตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน
- ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่างๆ รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบ และรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจ ให้ข้อมูลคำชี้แจง และส่งมอบเอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

การบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน มีการเจริญเติบโตอย่างมาก เป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขันการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุม ความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์ สินค้า ความเสี่ยงด้านรายได้ ความเสี่ยงด้านความเสียหายจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติการไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นทิศทางในการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทเป็นสำคัญ

นอกจากความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ และความเสี่ยงบางอย่างที่บริษัทคิดว่าไม่เป็นนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจมีความสำคัญต่อไปในอนาคตได้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ควรพิจารณาผลกระทบและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น รวมถึงพิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทได้กล่าวไว้ด้วย

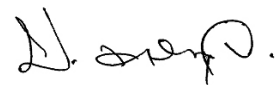
1. ดำเนินการให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
2. ส่งเสริมและสนับสนุนให้ใช้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการของบริษัท โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยบุคลากรทุกระดับต้องมีความเข้าใจ และร่วมมือร่วมใจกันใช้การบริหารความเสี่ยงสร้างภาพลักษณ์ที่ดี เสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความเป็นเลิศในการปฏิบัติงาน และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นหรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
3. เหตุที่มาของความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ทั้งในทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน และจัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเสี่ยงด้านต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของบริษัท
4. ประเภทของความเสี่ยง และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการตอบสนองต่อความเสี่ยงของบริษัท
5. กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความแม่นยำมากขึ้น ทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ
6. ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบ และถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 7 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2559 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2559 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ
3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัท ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆของทางการ
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



(นายประสงค์ วรารัตนกุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

24 กุมภาพันธ์ 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 6,619 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,501 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44 ของสินทรัพย์รวม) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 การประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับกระบวนการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวนเงินรวม 6,768 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5,437 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 , 20 และ 22 ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (“สัญญาเงินกู้”) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ ยังได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 1,342 ล้านบาท ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดให้มีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 แล้ว การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นได้คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของทั้งผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว เปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยการสอบถามผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มิใช่เรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มียุทธศาสตร์ที่สำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววฐ ขันการนาวิ



วฐ ขันการนาวิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด	7	265,412,703	304,157,240	192,021,441
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	8	13,367,402	28,565,139	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	9	201,559,780	51,365,000	201,559,780
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	52,417,079	21,616,456	18,096,702
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	180,069,041	2,377,005,789
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	11	6,619,448,294	6,461,079,697	3,500,738,847
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน		279,360,000	197,066,250	279,360,000
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	11	80,000,000	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		59,321,985	29,302,826	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		18,701,379	4,789,793	4,432,800
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,589,588,622	7,292,474,196	6,573,572,352
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12	80,123,647	83,857,672	61,478,203
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	6	-	-	122,965,316
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	908,477,107
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14	-	208,125,000	-
สิทธิการเช่า	15	324,226,515	364,120,822	42,425,868
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,342,477,169	1,392,712,523	-
อุปกรณ์	17	77,056,389	82,329,871	73,089,824
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	30	210,746,581	179,113,068	118,914,395
ภาษีเงินได้คืนที่คาดว่าจะได้รับ		39,711,204	37,848,892	4,490,906
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		16,607,433	14,122,686	11,419,867
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,090,948,938	2,362,230,534	1,606,207,593
รวมสินทรัพย์		9,680,537,560	9,654,704,730	8,179,779,945

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	18	1,977,453,254	2,191,502,485	1,930,302,335	1,895,853,787
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	287,083,946	256,620,823	130,668,340	146,759,726
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,242,908,287	1,691,064,708	2,242,908,287	1,691,064,708
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	5,863,856	5,550,655	4,938,147	4,681,385
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	655,985,088	983,921,968	358,535,293	681,038,450
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 23	108,762,587	88,138,895	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	6	-	-	8,685,112	8,685,112
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,455,201	6,721,056	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		8,364,196	13,185,709	1,327,631	704,442
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,299,876,415	5,236,706,299	4,677,365,145	4,428,787,610
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	842,854,945	1,392,053,922	842,854,945	1,392,053,922
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ-สุทธิ					
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	3,675,860	7,386,573	3,614,922	6,399,926
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ					
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,048,930,872	893,589,536	62,935,679	34,063,014
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 23	78,342,007	154,239,829	-	-
เงินมัดจำรับ		226,380,575	47,201,070	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	15,544,960	17,023,508	8,755,223	14,293,986
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	25	2,372,500	2,372,500	2,372,500	2,372,500
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,975,350	2,003,850	1,271,810	1,411,810
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,220,077,069	2,515,870,788	921,805,079	1,450,595,158
รวมหนี้สิน		7,519,953,484	7,752,577,087	5,599,170,224	5,879,382,768

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 2,096,335,206 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2558: หุ้นสามัญ 1,914,911,170 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	26	2,096,335,206	1,914,911,170	2,096,335,206
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,630,915,888 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2558: หุ้นสามัญ 1,283,501,405 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	26	1,630,915,888	1,283,501,405	1,283,501,405
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	26	1,302,515,693	955,101,210	1,302,515,693
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	28	50,655,721	50,655,721	50,655,721
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(671,114,332)	(345,312,583)	(666,423,688)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(269,118,578)	(154,168,738)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,043,854,392	1,789,777,015	2,317,663,614
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		116,729,684	112,350,628	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,160,584,076	2,317,663,614	1,942,651,550
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,680,537,560	7,916,833,838	7,822,034,318

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขาย	554,346,868	480,499,755	18,174,600	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	322,346,907	295,717,805	16,560,321	15,574,280
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	15,617,690	21,226,500	15,617,690	21,226,500
ดอกเบี้ยรับ	8,842,749	27,283,474	139,610,808	151,386,289
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	14 15,525,000	-	15,525,000	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9 50,633,801	-	50,633,801	-
อื่นๆ	18,935,395	23,389,564	18,148,622	22,414,549
รวมรายได้	986,248,410	848,117,098	274,270,842	210,601,618
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	404,115,660	376,488,000	8,359,003	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	181,139,148	169,157,306	15,683,779	12,398,667
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53,552,828	34,717,842	5,815,644	2,077,904
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230,350,833	223,965,609	161,341,307	155,282,278
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9 54,273,102	-	54,273,102	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9 -	40,462,622	-	40,462,622
รวมค่าใช้จ่าย	923,431,571	844,791,379	245,472,835	210,221,471
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้				
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(391,683,097)	(346,073,877)	(348,842,519)	(313,082,583)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้				
ภาษีเงินได้	30 10,518,724	41,858,157	2,420,907	56,416,162
ขาดทุนสำหรับปี	(318,347,534)	(300,890,001)	(317,623,605)	(256,286,274)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14 (3,150,000)	3,150,000	(3,150,000)	3,150,000
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(112,429,840)	31,467,987	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	30 630,000	(630,000)	630,000	(630,000)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(114,949,840)	33,987,987	(2,520,000)	2,520,000
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการทางหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	24 (3,843,949)	-	408,379	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	30 768,790	-	(81,676)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(3,075,159)	-	326,703	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(118,024,999)	33,987,987	(2,193,297)	2,520,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(436,372,533)	(266,902,014)	(319,816,902)	(253,766,274)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2559	2558	2559	2558
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(322,891,053)	(304,461,765)	(317,623,605)	(256,286,274)
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	4,543,519	3,571,764		
		(318,347,534)	(300,890,001)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(440,751,589)	(270,473,778)	(319,816,902)	(253,766,274)
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	4,379,056	3,571,764		
		(436,372,533)	(266,902,014)		
กำไรต่อหุ้น					
31					
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
	ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.2505)	(0.2372)	(0.2464)	(0.1997)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท										
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกิน (ค่า) กำไรทุน			ผลต่างจากการแปลงหุ้น		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
จากกำไรสุทธิ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม	
ส่วนเกินมูลค่า										

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				องค์ประกอบอื่นของ	
					ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่าทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ต่อขาย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	1,283,501,405	955,101,210	50,655,721	(92,840,512)	-	2,196,417,824
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(256,286,274)	-	(256,286,274)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,520,000	2,520,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(256,286,274)	2,520,000	(253,766,274)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	1,283,501,405	955,101,210	50,655,721	(349,126,786)	2,520,000	1,942,651,550
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	1,283,501,405	955,101,210	50,655,721	(349,126,786)	2,520,000	1,942,651,550
เพิ่มทุน (หมายเหตุ 26)	347,414,483	347,414,483	-	-	-	694,828,966
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(317,623,605)	-	(317,623,605)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	326,703	(2,520,000)	(2,193,297)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(317,296,902)	(2,520,000)	(319,816,902)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,630,915,888	1,302,515,693	50,655,721	(666,423,688)	-	2,317,663,614

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบกระแสเงินสด

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(328,866,258)	(342,748,158)	(320,044,512)	(312,702,436)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(3,303)	2,576,494	(3,303)	(17,510)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	112,068,301	103,099,735	13,512,133	13,578,749
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	(1,115,871)	(5,128,432)	(844,366)	(5,128,432)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	(95,898)	(64,812)	-	(64,812)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	54,273,102	(233,256)	54,273,102	(233,256)
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(50,633,801)	40,462,623	(50,633,801)	40,462,623
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(15,525,000)	-	(15,525,000)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	32	58,614	32	58,613
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,976,830	5,330,876	7,273,166	4,480,342
เงินปันผลรับ	(15,617,690)	(21,226,500)	(15,617,690)	(21,226,500)
ดอกเบี้ยรับ	(8,842,749)	(27,283,474)	(139,610,808)	(151,386,289)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	391,683,097	346,073,877	348,842,519	313,082,583
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	145,300,792	100,917,587	(118,378,528)	(119,096,325)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(30,129,642)	4,278,479	(12,219,698)	3,825,908
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(231,983,958)	(1,153,265,762)	(235,571,978)	(707,087,972)
เงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้า-บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(250,013,000)	(197,066,250)	(170,013,000)	(197,066,250)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(30,019,159)	(19,333,589)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	764,412	(3,483,093)	(661,549)	(181,494)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,257,394)	292,231	(1,500,000)	23,552
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,245,326	(90,813,193)	11,244,266	(41,050,341)
เงินมัดจำรับ	179,179,505	(1,327,000)	(30,000,000)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,821,515)	70,796	623,189	(1,125,996)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(28,500)	311,350	9,310	(430,000)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(195,763,133)	(1,359,418,444)	(556,467,988)	(1,062,188,918)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(13,299,327)	(216,088)	(12,403,550)	(216,088)
จ่ายดอกเบี้ย	(475,971,224)	(436,295,840)	(343,855,344)	(301,484,627)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	7,239,602	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(18,678,138)	(15,986,757)	(1,640,973)	(1,752,393)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(696,472,220)	(1,811,917,129)	(914,367,855)	(1,365,642,026)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	(641,000,000)	(945,000,000)	(538,000,000)	(945,000,000)
เงินได้รับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	657,409,505	949,000,000	567,409,505	949,000,000
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(182,584,606)	(52,593,292)	(182,584,606)	(52,593,292)
เงินได้รับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	249,250,525	47,089,145	249,250,525	47,089,145
เงินได้รับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	20,025,000	-	20,025,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	285,249	(19,812,280)	(129,951)	(164,766)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	(620,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	14,554,831	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	180,000,000	140,000,000	471,154,981	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(10,000,000)
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(1,845,528)	(4,146,108)	-	-
เงินปันผลรับ	15,617,690	21,226,500	15,617,690	21,226,500
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,109,222)	(891,512,557)	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(4,081,000)	(3,207,016)	(3,770,102)	(2,707,424)
เงินได้รับจากการขายอุปกรณ์	-	3,103	-	784,522
เงินได้รับจากดอกเบี้ย	8,244,113	26,884,104	59,044,104	98,844,191
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	280,186,726	(712,043,401)	652,546,977	(493,496,124)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(222,849,082)	670,000,000	30,000,000	728,000,000
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(6,938,612)	(7,178,500)	(5,957,541)	(6,694,345)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	472,200,000	933,023,259	140,000,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(545,177,681)	(309,388,507)	(435,729,015)	(256,285,371)
เงินได้รับจากการออกหุ้นกู้	1,700,000,000	1,386,387,610	1,700,000,000	1,386,387,610
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,693,500,000)	-	(1,693,500,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(14,554,831)	(20,000,000)	-	-
เงินได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	694,828,966	-	694,828,966	-
เงินปันผลจ่าย	(1,540)	(310)	(1,540)	(310)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	384,007,220	2,652,843,552	429,640,870	1,851,407,584
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,466,263)	17,395,525	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(38,744,537)	146,278,547	167,819,992	(7,730,566)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	304,157,240	157,878,693	24,201,449	31,932,015
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	265,412,703	304,157,240	192,021,441	24,201,449

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	87,719,250	46,503,500	87,719,250	38,553,000
โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	214,799,357	-	-	-
โอนค่าใช้จ่ายล่วงหน้าเป็นอุปกรณ์	1,254,555	-	1,254,555	-
โอนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	220,500,000	-	220,500,000	-
สินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	2,700,375	1,511,000	2,700,375	1,511,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของ
บริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่
28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
(ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559 ร้อยละ	2558 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท โตเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	ให้เช่าอาคารชุดสำนักงาน	ไทย	49.91	49.91
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการด้านการเป็น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559 ร้อยละ	2558 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด				
Barnsley Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	100.00	100.00
Bognor Regis Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	100.00	100.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่า จะเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการตามเดิม

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด รับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุดที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

ค) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและอาคารคลังสินค้าให้เช่า	25 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	15 ปี
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	28 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเช่า	5, 8 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5, 8, 20 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)
ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดิน	30, 40 ปี
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน	15 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม บริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อย ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4.11 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อย และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการดำเนินงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 49.91 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ ดังนั้น บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนในบริษัทย่อยเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน [และตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน] ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	138	147	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 7.65 และร้อยละ 15 ต่อปี
รายได้ค่าบริการงานอาคาร	-	-	6	5	ตามที่ตกลงในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ขายอาคารชุด	-	131	-	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	7	22	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	17	15	16	14	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	16	18	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 10)</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทีเอฟดี รีเซลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	22	26
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	521	496
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	27	26
รวม	-	-	570	548

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน)				
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7,507	7,507	6,978	6,978
รวม	7,507	7,507	6,978	6,978
เจ้าหนี้การค้า (หมายเหตุ 19)				
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	1,583	635	1,583	635
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	466	152	466	152
รวม	2,049	787	2,049	787
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	60,000	90,000
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	9	-	-	-
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70	-	-	-
รวม	79	-	-	-
รวมทั้งสิ้น	79	-	60,000	90,000
เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน)				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	149	149
รวม	-	-	149	149

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน			
เงินให้กู้ยืม	180,000	-	(180,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	69	7,004	(7,073)	-
รวม	180,069	7,004	(187,073)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 23)				
Schubert Holdings Pte.Ltd.	ถือหุ้นในบริษัทย่อย			
เงินกู้ยืม	107,925	-	(14,555)	93,370
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	134,454	15,625	(56,345)	93,734
รวม	242,379	15,625	(70,900)	187,104
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปี	(88,139)			(108,762)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	154,240			78,342

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ในระหว่างปี		ณ วันที่
ลักษณะความสัมพันธ์		1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2559
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		1,535,000	174,500	(1,064,855)	644,645
ดอกเบี้ยค้างรับ		112,492	54,349	-	166,841
รวม		1,647,492	228,849	(1,064,855)	811,486
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		1,027,000	468,200	(50,000)	1,445,200
ดอกเบี้ยค้างรับ		53,068	68,217	(1,966)	119,319
รวม		1,080,068	536,417	(51,966)	1,564,519
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		-	1,000	-	1,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	1	-	1
รวม		-	1,001	-	1,001
รวมทั้งสิ้น		2,727,560	766,267	(1,116,821)	2,377,006
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		107,925	-	(14,555)	93,370
ดอกเบี้ยค้างรับ		70,314	15,625	(56,344)	29,595
รวม		178,239	15,625	(70,899)	122,965
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		8,685	-	-	8,685
รวม		8,685	-	-	8,685

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 7.65 ต่อปี (2558: ร้อยละ 5.50 - 6.00 ต่อปี) มีกำหนดได้รับชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินมัดจำค่าที่ดินรอรับคืน อันเนื่องมาจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 มีมติไม่อนุมัติให้ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซื้อที่ดินจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”) ซึ่งผู้ขายยินยอมจะจ่ายชำระคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีนับจากวันที่ผู้ขายได้รับเงินมัดจำจากบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทย่อยได้รับชำระเงินมัดจำคืนจากผู้ขายภายใน 90 วัน นับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติไม่อนุมัติ โดยนายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการบริหารของผู้ขาย) ตกลงเป็นผู้ค้ำประกันการชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการขอขยายระยะเวลาในการจ่ายชำระเงิน ดังนี้

- 1) ให้บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”) ขยายเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท ออกไปอีก 1 ปี นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระคืนให้แก่บริษัทย่อย ในวันที่ 29 ธันวาคม 2557
- 2) ให้ผู้ขายจ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่บริษัทย่อยทุกเดือน ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี นับจากวันที่ 29 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไปจนถึงวันที่บริษัทย่อยได้รับชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนจากผู้ขายจนครบถ้วนแล้ว
- 3) ให้ผู้ขายจัดจ้างห้องชุดโครงการ “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคาร C เป็นหลักประกันการชำระหนี้
- 4) ให้นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการบริหารของผู้ขาย) ตกลงเป็นผู้ค้ำประกันการชำระเงินต่อไป

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2558 ของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ผู้ขายได้ถอนการจัดจ้างห้องชุดโครงการ “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคาร C บางส่วนเพื่อนำไปจำหน่ายและนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายมาชำระหนี้ให้แก่บริษัทย่อย รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขบางประการ ผู้ขายได้นำหลักประกันห้องชุดโครงการ “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคาร C มาจัดจ้างเพิ่มเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยขยายระยะเวลาในการจ่ายชำระเงินแก่ผู้ขายส่วนที่เหลือออกไปอีก 1 ปี นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระคืน (29 ธันวาคม 2558) ซึ่งกำหนดชำระคืนใหม่เป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2559 และบริษัทย่อยได้ยกเว้นค่าเบี้ยปรับจำนวนเงิน 3 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ขายจะชดเชยด้วยการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 7.25 ต่อปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

ในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งได้ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแล้ว

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	69,634	61,317	46,145	39,525
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,872	2,942	2,531	2,738
รวม	72,506	64,259	48,676	42,263

ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4.1

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	520	515	290	295
เงินฝากธนาคาร	264,893	303,642	191,731	23,906
รวม	265,413	304,157	192,021	24,201

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 1.25 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.50 ถึง 2.50 ต่อปี)

8. เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558	2559	2558
เงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	13,271	28,500	-	28,500
บวก: ค่าที่ขังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	96	65	-	65
รวมเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้ - มูลค่ายุติธรรม	13,367	28,565	-	28,565

9. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
<u>หลักทรัพย์เพื่อค้า</u>		
ตราสารทุน - ราคาทุน	210,054	110,492
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(8,494)	(59,127)
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม	201,560	51,365

ในระหว่างปี เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม - สิ้นปี	51,365	84,050
โอนเปลี่ยนประเภทจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ซื้อระหว่างปี	220,500	-
ขายระหว่างปี	182,585	52,593
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	(303,524)	(44,815)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม - สิ้นปี	50,634	(40,463)
	201,560	51,365

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์เพื่อค่าที่เกิดขึ้นแล้ว และกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
กำไร (ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	(54,273)	233
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงิน ลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	50,634	(40,463)
สุทธิ	(3,639)	(40,230)

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,698	1,755	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	33,479	13,225	2,956	326
3 - 6 เดือน	1,193	372	15	2
6 - 12 เดือน	170	23	4	9
มากกว่า 12 เดือน	9,197	9,269	237	240
รวม	45,737	24,644	3,212	577
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(8,288)	(8,291)	(184)	(187)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	37,449	16,353	3,028	390
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	37,449	16,353	3,028	390
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	570	548
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,968	5,263	14,498	4,250
รวมลูกหนี้อื่น	14,968	5,263	15,068	4,798
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	52,417	21,616	18,096	5,188

11. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,471,308	3,185,242	2,947,165	2,640,917
ต้นทุนดอกเบี้ย	346,565	380,499	93,513	93,513
งานระหว่างก่อสร้าง	1,937,177	1,707,995	460,061	443,018
อาคารชุดพร้อมขาย	864,398	1,187,344	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,619,448	6,461,080	3,500,739	3,177,448
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	1.29 - 7.68	0.86 - 8.00	1.29 - 7.68	0.86 - 7.00

ในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้โอนที่ดินและอาคารโรงงานระหว่างการพัฒนาจำนวนเงิน 806 ล้านบาท ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในระหว่างไตรมาสที่สองของปีปัจจุบันฝ่ายบริหารได้ทำการทบทวนวัตถุประสงค์ของที่ดินและอาคารโรงงานระหว่างการพัฒนาและมีข้อสรุปว่าที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าวพัฒนาเพื่อขาย จึงได้ทำการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยได้โอนที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่าบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 54 ล้านบาท (2558: งบการเงินรวม 57 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4,805 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,731 ล้านบาท) (2558: 4,621 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,744 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2559 ของบริษัทฯ มีมติดังนี้

- ก) อนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาขายโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2560 อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดต่อเมื่อได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้วหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำจากบริษัทดังกล่าวแล้วเป็นจำนวน 174 ล้านบาท

ข) อนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาซื้อโครงการแห่งหนึ่งจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทดังกล่าวแล้วเป็นจำนวน 80 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2559 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยขยายระยะเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปอีกหกเดือนนับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2559

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยขยายระยะเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปอีกสามเดือนนับจากวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560

12. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้นำเงินฝากประจำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ที่บริษัทรับระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสเซส จำกัด	400,000	400,000	100.00	100.00	397,550	397,550	-	-
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	100,450	100,450	49.91	49.91	45,523	45,523	-	-
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	701,000	701,000	100.00	100.00	496,901	496,901	-	-
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	10,000	100.00	100.00	10,000	10,000	-	-
รวม					949,974	949,974	-	-
หัก: ค่าเผื่อการค้ำของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(41,497)	(41,497)	-	-
สุทธิ					908,477	908,477	-	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินปันผล

13.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)								
บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย	
	ส่วนได้เสีย				ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ในบริษัทย่อยสะสม		ในระหว่างปี		ในระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด	50.09	50.09	117	112	5	4	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์หมุนเวียน

2559	2558
60,255	82,316

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

530,763	603,589
---------	---------

หนี้สินหมุนเวียน

242,960	201,757
---------	---------

หนี้สินไม่หมุนเวียน

135,957	285,557
---------	---------

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายได้

2559	2558
180,856	182,179

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

13,509	10,545
--------	--------

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

37,010	3,387
--------	-------

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

(2,954)	(6,557)
---------	---------

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

(54,109)	(20,000)
----------	----------

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ

(20,053)	(23,170)
----------	----------

14. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกองทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง			
					มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2559 (ร้อยละ)	2558 (ร้อยละ)	2559	2558	2559	2558	2559	2558
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเทรียล อินเวสเมนต์ (M-II)	-	13.08	-	204,975	-	3,150	-	208,125
รวม			-	204,975	-	3,150	-	208,125

ในระหว่างไตรมาสที่สามของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเทรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จากหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า เนื่องจากฝ่ายบริหารได้ทำการทบทวนและเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 - สุทธิ	208,125
โอนกลับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(3,150)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15,525
โอนเปลี่ยนประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(220,500)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - สุทธิ	-

บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากกองทุนดังกล่าวในระหว่างปีปัจจุบันเป็นจำนวนเงิน 14 ล้านบาท (2558: 18 ล้านบาท)

15. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	ค่าเช่าที่ดิน จ่ายล่วงหน้า	ค่าเช่าอาคาร จ่ายล่วงหน้า	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร โรงงาน	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	132,264	477,124	56,376	9,096	674,860
เพิ่มขึ้น	-	4,365	-	-	4,365
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	132,264	481,489	56,376	9,096	679,225
เพิ่มขึ้น	-	1,845	-	-	1,845
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	132,264	483,334	56,376	9,096	681,070
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	50,944	205,053	11,122	6,634	273,753
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	31,686	1,414	616	41,351
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	58,579	236,739	12,536	7,250	315,104
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,073	1,414	617	41,739
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	66,214	268,812	13,950	7,867	356,843
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	73,685	244,750	43,840	1,846	364,121
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	66,050	214,522	42,426	1,229	324,227

15.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่ เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการมหาดเล็กหลวง) โดยอาคารชุดดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่ตั้งแต่เริ่มสร้างและบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2.2

ปี 2551 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับบริษัทผู้ร่วมลงทุนต่างประเทศในบริษัทย่อย (บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด) โดยจะขายสิทธิการเช่าและอื่นๆของโครงการมหาดเล็กหลวง ให้กับบริษัทย่อยดังกล่าวในราคา 280 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทผู้ร่วมลงทุนดังกล่าวมีส่วนการลงทุนฝ่ายละ 50:50 เท่ากับจำนวน 140 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินจากบริษัทย่อยบางส่วน จำนวน 130 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2558 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ทำข้อตกลงเพื่อยกเลิกการขายสิทธิการเช่าและอื่นๆของโครงการมหาดเล็กหลวงกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องชำระคืนเงินมัดจำรับจากการขายโครงการให้กับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดคงเหลือของเงินมัดจำมีจำนวน 60 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

15.2 บริษัทย่อย

- (1) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่โดยทำสัญญาเมื่อปี 2536 บันทึกเป็นค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าและบริษัทย่อยได้ก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินเช่า โดยอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวได้ตกเป็นของผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง โดยบริษัทย่อยได้สิทธิในการใช้อาคารดังกล่าวจนกว่าสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด บริษัทย่อยบันทึกมูลค่าอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นค่าเช่าอาคารจ่ายล่วงหน้า
- (2) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานให้เช่า และสิทธิการเช่าจากบุคคลธรรมดาเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

บริษัทย่อยได้นำสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 59 ล้านบาท (2558: 66 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและอาคาร คลังสินค้าให้เช่า/ ส่วนปรับปรุงอาคาร โรงงานเช่า	อาคาร สำนักงานให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
ราคาทุน	1,242,747	344,723	1,587,470
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(65,092)	(169,613)	(234,705)
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่า	(10,288)	-	(10,288)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,167,367	175,110	1,342,477
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558			
ราคาทุน	1,248,294	343,615	1,591,909
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(37,610)	(149,086)	(186,696)
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,500)	-	(12,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,198,184	194,529	1,392,713

บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าบนที่ดินที่เช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และบุคคลธรรมดาตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2.3 และให้เช่าอาคารชุดสำนักงานบนที่ดินที่เช่าจากบริษัทแห่งหนึ่งตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2.5

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าบนที่ดินเช่าอายุสัญญาเช่า 999 ปี นับจากวันทำสัญญาและมีสิทธิในการซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อครบสัญญา 25 ปี ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,392,713	535,948
ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	1,109	891,512
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	214,799	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(57,019)	(48,961)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(209,125)	14,214
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,342,477	1,392,713

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า	1,242,905	1,203,829
อาคารสำนักงานให้เช่า	301,000	304,000

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดเปรียบเทียบ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทขอยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนประมาณ 1,340 ล้านบาท ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (2558: 1,390 ล้านบาท ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร)

การขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ในปี 2556

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทุนฯ”) และได้ทำสัญญาและข้อตกลงบางประการไว้ ดังนี้

1. ข้อตกลงสำหรับเงินชดเชยในที่ดินและอาคารโรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยหรือมีสัญญาเช่ารายย่อยแล้ว แต่การชำระค่าเช่าหรือค่าบริการยังไม่เริ่มหรือมีระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 6 เดือน บริษัทฯและบริษัทย่อยตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับที่ดินและอาคารโรงงานแปลงที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยให้แก่กองทุนฯ ตลอดระยะเวลาสามปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนฯ บริษัทฯหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าลงทุนเพื่อถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กองทุนฯจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการเพิ่มทุน หรือเป็นจำนวนเงิน 75 ล้านบาท (หน่วยลงทุนจำนวน 7.5 ล้านหน่วย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 10.95 (2558: ร้อยละ 13.08) ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ซึ่งในระหว่างปี 2559 บริษัทฯได้โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14
 3. บริษัทฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ โดยแต่งตั้งให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในส่วนเพิ่มทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯตกลงวางเงินประกันเพิ่มจำนวน 0.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารสินทรัพย์
 4. บริษัทฯตกลงรับประกันการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน
- ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการจ่ายชำระเงินชดเชยการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเพิ่มเติมให้แก่กองทุนฯเป็นจำนวนเงินประมาณ 12 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) (2558: 20 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 16 ล้านบาท)) โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

17. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			รวม
	ส่วนปรับปรุง อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์	
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	15,560	45,159	84,350	145,069
ซื้อเพิ่ม	15	2,231	2,437	4,683
จำหน่าย	-	-	(97)	(97)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	15,575	47,390	86,690	149,655
ซื้อเพิ่ม	1,303	3,607	3,126	8,036
จำหน่าย	-	-	(458)	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	16,878	50,997	89,358	157,233
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	4,226	23,683	26,482	54,391
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,698	5,971	4,300	12,969
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(35)	(35)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,924	29,654	30,747	67,325
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,831	6,003	4,476	13,310
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(458)	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	9,755	35,657	34,765	80,177
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	8,651	17,736	55,943	82,330
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,123	15,340	54,593	77,056
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,969
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,310

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่งและ	
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	12,943	40,523	66,070	119,536
ซื้อเพิ่ม	15	2,176	1,992	4,183
จำหน่าย	-	(3,286)	(97)	(3,383)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	12,958	39,413	67,965	120,336
ซื้อเพิ่ม	1,299	3,608	2,819	7,726
จำหน่าย	-	-	(458)	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	14,257	43,021	70,326	127,604
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	2,042	20,159	9,676	31,877
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,590	5,663	3,876	12,129
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,098)	(35)	(1,133)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	4,632	24,724	13,517	42,873
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,743	5,296	4,060	12,099
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(458)	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,375	30,020	17,119	54,514
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	8,326	14,689	54,448	77,463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,882	13,001	53,207	73,090
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,129
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,099

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท) (2558: 20 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 17 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 36 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 20 ล้านบาท) (2558: 23 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท))

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	151	-	-	-
ตั๋วแลกเงิน	5.25 - 5.60	1,839,302	2,144,502	1,839,302	1,895,854
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.00 - 7.25	138,000	47,000	91,000	-
รวม		1,977,453	2,191,502	1,930,302	1,895,854

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ค้ำประกันโดยบริษัทฯ ภาระกรรมการบริหารการจําหน่ายสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทฯ และจดจํานองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อยบางส่วน

เงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบด้วยตั๋วแลกเงินซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งบริษัทฯได้ค้ำประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ระยะสั้นประเภทตั๋วแลกเงินให้แก่บริษัทย่อย และตั๋วสัญญาใช้เงินประกอบด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารจำนวน 47 ล้านบาท ที่ค้ำประกันโดยการจดจํานองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4.1 และ ตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 91 ล้านบาท ที่ไม่มีหลักประกัน

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,889	9,115	19,829	6,839
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,049	787	2,049	787
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	61,493	69,255	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	84,431	79,157	21,878	7,626
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	79	-	60,000	90,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	35,491	42,686	642	-
เงินประกันผลงาน	44,293	30,277	4,754	3,659
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	107,298	84,193	43,382	41,116
อื่นๆ	15,492	20,308	12	4,359
รวมเจ้าหนี้อื่น	202,653	177,464	108,790	139,134
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	287,084	256,621	130,668	146,760

20. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2557	-	1,693,500
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2558	1,200,000	1,200,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 2/2558	200,000	200,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1	850,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2	850,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี	(14,237)	(10,381)
รวม	3,085,763	3,083,119
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,242,908)	(1,691,065)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	842,855	1,392,054

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	3,083,119
ออกหุ้นกู้ในระหว่างปี	1,700,000
หุ้นกู้ครบกำหนดระหว่างปี	(1,693,500)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(18,281)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	14,425
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,085,763

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,500 ล้านบาท โดยมีอายุไม่เกิน 5 ปี ให้แก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงทั่วไปหรือประชาชนทั่วไป โดยเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2557 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 3 จำนวน 1,693,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,694 ล้านบาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 กรกฎาคม 2559

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน 1/2558 จำนวน 1,200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน 2/2558 จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 เมษายน 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 3,500 ล้านบาท เป็น 5,000 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 ตุลาคม 2560 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.85 ต่อปี และ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯได้นำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2557 เป็นจำนวน 1,694 ล้านบาท

โดยเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 จำนวน 769,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 769 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 จำนวน 528,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 528.5 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่า จังหวัดฉะเชิงเทรา บางส่วนของบริษัทฯ
- (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทฯ
- (3) หุ้นสามัญของบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 10 บาท

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯได้นำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันครั้งที่ 1/2558 มูลค่า 1,200 ล้านบาท

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

21. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	10,213	14,129	9,164	12,099
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(673)	(1,191)	(611)	(1,018)
รวม	9,540	12,938	8,553	11,081
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,864)	(5,551)	(4,938)	(4,681)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,676	7,387	3,615	6,400

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ารถยนต์ รถตู้ รถชุดและเครื่องถ่ายเอกสารใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 48 เดือน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	6,361	6,267	3,851	7,862	10,212	14,129
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(497)	(716)	(175)	(475)	(672)	(1,191)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,864	5,551	3,676	7,387	9,540	12,938

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,379	5,285	3,786	6,814	9,165	12,099
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(441)	(604)	(171)	(414)	(612)	(1,018)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	4,938	4,681	3,615	6,400	8,553	11,081

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2559	2558	2559	2558
1	บาท	1,796	305,216	312,249	305,216	312,249
2	บาท	990	54,063	93,113	54,063	93,113
3	บาท	800	-	309,739	-	309,739
4	บาท	150	131,027	144,923	-	-
5	บาท	380	282,479	261,117	-	-
6	บาท	185	110,773	79,861	-	-
7	บาท	235	99,914	99,830	-	-
8	ปอนด์	3	108,175	147,164	-	-
9	ปอนด์	8.5	318,479	429,516	-	-
10	บาท	510	232,598	-	-	-
11	บาท	140	62,192	-	62,192	-
รวม			1,704,916	1,877,512	421,471	715,101
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(655,985)	(983,922)	(358,535)	(681,038)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,048,931	893,590	62,936	34,063

วงเงินที่ (1) เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศไทยเงินรวม 1,796 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 1,223 ล้านบาท) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและกำหนดชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองอสังหาริมทรัพย์และตามเงื่อนไขในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2560

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การนำสิทธิประโยชน์เงินฝากประจำของบริษัทฯ ให้กับธนาคาร

วงเงินที่ (2) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทยเงิน 990 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 150 ล้านบาท) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 0.5 โดยจะต้องชำระคืนเงินกู้ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเมื่อมีการขายหน่วยในอาคารชุดได้และกำหนดชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2560

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นทุกเดือนในอัตราเดือนละ 5 ล้านบาท เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นไป

ในเดือนกันยายน 2559 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยให้ปลอดการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2559 ถึง เดือนกุมภาพันธ์ 2560

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยคณะกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (3) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทยเงิน 800 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR โดยจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2559 และตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา เมื่อมีการขายหน่วยในอาคารชุดได้

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 โดยในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (4) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 150 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,870,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

วงเงินที่ (5) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 380 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 4,730,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

วงเงินที่ (6) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 185 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 119 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 10 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 7,700,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้นโดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (7) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 235 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 100 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 14 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 16 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 11,200,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้นโดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2562

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (8) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 3 ล้านปอนด์ (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.15 ต่อปี ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) สิทธิการเช่ารวมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) จำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งถือเงินลงทุนอยู่จำนวน 630,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์

วงเงินที่ (9) เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศ วงเงิน 8.5 ล้านปอนด์ (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.11 ต่อปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปีนับจากวันเบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทย่อยให้กับธนาคาร

วงเงินที่ (10) เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งกู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 510 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 234 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ และประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (11) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 140 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารชุดของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหารและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะลูกหนี้ร่วม

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5:1 เท่า การจ่ายเงินปันผล และการคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	1,891	1,760	1,413	1,413

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	93,370	107,925
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	93,734	134,454
รวม	187,104	242,379
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(108,762)	(88,139)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78,342	154,240

เงินกู้ยืมข้างต้นคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการนำหลักทรัพย์ใดๆ ไปค้ำประกัน

24. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558	2559	2558
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	17,024	13,703	14,294	11,536
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,232	2,939	6,649	2,472
ต้นทุนดอกเบี้ย	744	598	624	502
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้าน				
ประชากรศาสตร์และข้อสมมติทางการเงิน	1,985	-	1,617	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	1,859	-	(2,025)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(13,299)	(216)	(12,404)	(216)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	15,545	17,024	8,755	14,294

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,232	2,939	6,649	2,472
ต้นทุนดอกเบี้ย	744	598	624	502
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่รับรู้ในปี	-	1,794	-	1,507
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	7,976	5,331	7,273	4,481

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2 ล้านบาท) (2558: 8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณ 9 - 35 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี) (2558: 18 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 18 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราคิดลด	2.05 - 2.63	4	2.16	4
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.50	5	5.50	5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	0 - 30	0 - 15	0 - 30	0 - 15

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(934)	1,041	(572)	645
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	1,168	(1,067)	706	(639)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(977)	1,073	(602)	669

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(728)	818	(569)	641
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	886	(806)	701	(638)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(662)	596	(511)	479

25. ประมวลการหนี้สินระยะยาว

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 ประมวลการหนี้สินระยะยาวดังกล่าว คือ ประมวลการค่าใช้จ่ายในการรับประกันการก่อสร้างอาคารโรงงาน ที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่กองทุนฯ เป็นระยะเวลา 5 ปี

26. ทุนเรือนหุ้น/ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

26.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 1,914,911,170 บาท เป็น 1,283,501,405 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญจำนวน 631,409,765 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่คงเหลือจากการเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public offering) และจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ที่ครบกำหนดอายุการใช้สิทธิของบริษัทฯ ไปเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559

26.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,283,501,405 บาท เป็น 2,096,335,206 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 812,833,801 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 และเพื่อออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559

26.3 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 812,833,801 หุ้น ได้ดังนี้

ก) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 427,833,801 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 ราคาใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น

ข) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 385,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2559 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 385,000,000 หุ้น ให้แล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2560 โดยมีอัตราการจัดสรร 3.34 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาทต่อหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวกำหนดสิทธิจองซื้อหุ้นใหม่ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีระยะเวลาการจองซื้อหุ้นใหม่ได้ภายในวันที่ 13 ถึง 19 ธันวาคม 2559

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระเต็มแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จาก 1,283,501,405 บาท เป็น 1,630,915,888 บาท (หุ้นสามัญ 1,630,915,888 หุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท) จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยบริษัทฯได้รับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 694,828,966 บาท (หุ้นสามัญ 347,414,483 หุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท)

27. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	TFD-W2	TFD-W3	TFD-W4
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	180,409,765	256,563,552	-
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่างปี	-	-	427,833,801
หมดอายุในระหว่างปี	(180,409,765)	(256,563,552)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	427,833,801

ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (TFD-W2) และ ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 (TFD-W3) ได้พ้นกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้ายไปเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (TFD-W4) โดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ออก	26 กรกฎาคม 2559
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก (หน่วย)	427,833,801
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	1 ปี 11 เดือน 4 วัน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (29 มิถุนายน 2561)
วันที่ใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ (บาท)	3.50
อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ)	1:1

เนื่องด้วยบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 และราคาเสนอขายหุ้นสามัญดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯได้ทำการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (TFD-W4) เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยปรับจากราคาการใช้สิทธิเดิม 3.50 บาทต่อหุ้น เป็น 3.262 บาทต่อหุ้น และอัตราการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.073 หุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (TFD-W4) ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิแปลงสภาพ

28. ดำรงตามกฎหมาย

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

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	777,220	1,634,051	331,650	748,339
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	(158,369)	(1,258,217)	(323,291)	(748,338)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	50,507	44,952	29,625	33,681
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	112,068	103,100	13,512	13,579
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	72,506	64,259	48,676	42,263
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	21,994	20,010	14,366	14,164

30. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	19,716	8,589	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(30,235)	(50,447)	(2,421)	(56,416)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(10,519)	(41,858)	(2,421)	(56,416)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(630)	630	(630)	630
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร (ขาดทุน)				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(769)	-	82	-
รวม	(1,399)	630	(548)	630

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(328,866)	(342,748)	(320,045)	(312,702)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(65,773)	(68,550)	(64,009)	(62,540)
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	(15,345)	12,821	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	77,367	-	75,887	-
ผลประโยชน์ทางภาษีในปีก่อนที่ถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,753	804	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(15,212)	(4,741)	(15,168)	(4,542)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี	8,648	18,835	922	10,723
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,957)	(1,027)	(53)	(57)
รวม	(8,521)	13,067	(14,299)	6,124
ผลประโยชน์ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(10,519)	(41,858)	(2,421)	(56,416)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,657	1,658	37	37
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	474	474	474	474
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	168,009	139,874	110,283	110,283
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,109	3,287	1,751	2,858
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,712	3,763	7,712	3,763
อื่นๆ	1,040	1,465	-	-
รวม	212,242	180,762	120,257	117,415
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	900	-	900	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	630	-	630
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	596	1,019	443	840
รวม	1,496	1,649	1,343	1,470
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	210,746	179,113	118,914	115,945

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
31 ธันวาคม 2562	414,966	431,080	283,127	283,127
31 ธันวาคม 2563	270,953	270,953	268,289	268,289
31 ธันวาคม 2564	549,725	-	379,434	-
	1,235,644	702,033	930,850	551,416

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 437 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 421 ล้านบาท) ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

31. กำไรต่อหุ้น

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

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

ไม่มีการแสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดเนื่องจาก

- ก) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 (TFD-W4) ที่ออกในระหว่างปีมีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- ข) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 2 (TFD-W2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 3 (TFD-W3) หมดอายุในระหว่างไตรมาสที่สองของปีปัจจุบัน โดยไม่มีผู้มาใช้สิทธิและใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

		งบการเงินรวม				
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
		จำนวนหุ้นสามัญ				
		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	ขาดทุน				ขาดทุนต่อหุ้น	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
	ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(322,891)	(304,462)	1,289,197	1,283,501	(0.2505)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
จำนวนหุ้นสามัญ					
ขาดทุน		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
2559	2558	2559	2558	2559	2558
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
(317,624)	(256,286)	1,289,197	1,283,501	(0.2464)	(0.1997)

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจ 5 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อขาย เป็นส่วนงานที่ทำการซื้อที่ดินมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารโรงงาน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายที่ดินเปล่าที่พัฒนาแล้ว และที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูป
- (2) ส่วนงานที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เป็นส่วนงานที่ทำการซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารคลังสินค้ารวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป
- (3) ส่วนงานอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า เป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่สำนักงานและการให้บริการ
- (4) ส่วนงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย เป็นส่วนงานที่ทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป
- (5) ส่วนงานธุรกิจจัดการกองทุนทรัสต์ (ณ ปัจจุบันยังไม่มีรายได้ จึงไม่ได้แสดงข้อมูลแยกตามส่วนงาน)

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร (ขาดทุน) สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
	ที่ดินและ อาคารคลังสินค้า เพื่อให้เช่า ⁽²⁾	อาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่า ⁽³⁾	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย ⁽⁴⁾	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน		
ที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อขาย ⁽¹⁾	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	18	-	112	481	(1)	876
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	10	-	68	102	5	230
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:						
รายได้อื่น						
ค่าใช้จ่ายในการขาย						110
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า						(54)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า						(54)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน						(230)
ภาษีเงินได้						(392)
ขาดทุนสำหรับปี						11
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						(318)
ขาดทุนสำหรับปี (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)						(5)
						(323)
						(304)

วันที่ 31 ธันวาคม ของหริกรมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า สินทรัพย์ส่วนกลาง รวมสินทรัพย์	ที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อขาย ⁽¹⁾		ที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อให้เช่า ⁽²⁾		อาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่า ⁽³⁾		อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย ⁽⁴⁾		อื่นๆ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	249	-	954	1,198	175	195	-	-	-	-	(36)	-	1,342	1,393
	5,226	4,841	-	-	-	-	1,575	1,823	-	-	(182)	(203)	6,619	6,461
	43	46	-	-	281	318	-	-	-	-	-	-	324	364
	5,020	5,343	76	70	135	173	176	357	1	8	(4,013)	(4,514)	1,395	1,437
	10,538	10,230	1,030	1,268	591	686	1,751	2,180	1	8	(4,231)	(4,717)	9,680	9,655
เงินกู้ยืม	3,022	3,438	427	577	-	-	233	54	-	-	-	-	3,682	4,069
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	175	145	27	33	24	25	62	54	-	-	(1)	(1)	287	256
หุ้นกู้	3,086	3,083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,086	3,083
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	9	7	-	-	5	-	-	-	-	-	14	7
หนี้สินส่วนกลาง	1,673	1,225	478	547	355	462	987	1,648	1	-	(3,043)	(3,544)	451	338
รวมหนี้สิน	7,956	7,891	941	1,164	379	487	1,287	1,756	1	-	(3,044)	(3,545)	7,520	7,753

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2559	2558
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	773,535	690,303
ประเทศอังกฤษ	103,159	85,914
รวม	876,694	776,217
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
(ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี)		
ประเทศไทย	845,969	693,846
ประเทศอังกฤษ	954,109	1,197,289
รวม	1,800,078	1,891,135

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนให้แก่พนักงานเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัดและจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2558: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท (2558: 2 ล้านบาท))

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

34.1.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 739 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อโครงการแห่งหนึ่ง (2558: ไม่มี)

34.1.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง	321	-	-	-
สัญญาออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้าง				
อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	293	78	78	67
รวม	614	78	78	67

34.1.3 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี และโครงการอื่นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบ				
สาธารณูปโภค	40	276	15	11
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	497	437	497	437
รวม	537	713	512	448

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

34.2.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงินรวม 58 ล้านบาท (2558: 23 ล้านบาท)

34.2.2 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- (1) อาคารที่จะปลูกสร้างต้องขออนุญาตปลูกสร้างในนามสำนักงานพระคลังข้างที่และสำนักงานพระคลังข้างที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บนที่ดินด้วย โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดจนการปลูกสร้างอาคารโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ
- (2) ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารใหม่จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (3) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามข้อ (2) แต่หากการปลูกสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยก่อนวันครบกำหนดให้เริ่มนับกำหนดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่การปลูกสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อย กำหนดจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน ค่าเช่าในปีแรกมีอัตราเดือนละ 500,000 บาท และเพิ่มอัตราค่าเช่าอีกร้อยละ 5 ต่อปีทุกปีจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า
- (4) ในระหว่างการปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯ ต้องชำระค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์เป็นรายเดือนๆ ละ 500,000 บาท ตลอดระยะเวลาทำการปลูกสร้างอาคารเริ่มชำระเดือนกันยายน 2553 และชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลทางเข้าออกเดือนละ 7,585 บาท
- (5) บริษัทฯ ต้องส่งมอบหนังสือค้ำประกันในวงเงิน 50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันทั้งจำนวนแล้ว
- (6) เงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 1,500,000 บาท ชำระ ณ วันทำสัญญา

34.2.3 บริษัทฯ ย่อมมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ประกอบกิจการสร้างโรงงานให้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่า 15 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ ย่อมมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญา ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2559	2558
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	2	2
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2	4
รวม	4	6

- 34.2.4 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่ และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว อายุสัญญา 30 ปี เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2536 สิ้นสุดเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งอาคารได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่ตั้งแต่เริ่มแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาจำนวนประมาณดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2559	2558
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17	16
มากกว่า 5 ปี	9	13
รวม	30	33

บริษัทย่อยยังมีภาระเรื่องค่าใช้จ่ายทางเข้าออกจำนวนเงิน 50,000 บาทต่อเดือน

- 34.2.5 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเช่าช่วงมาจากบริษัทแห่งหนึ่งและได้รับสิทธิให้ปลูกสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว สัญญาอายุ 30 ปี เริ่มเดือนธันวาคม 2538 สิ้นสุด เดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งอาคารดังกล่าวจะยกให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงเมื่อสิ้นสุดสัญญา

34.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

- 34.3.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่ากับการบริการพื้นที่โครงการ เริ่มชำระงวดแรกในปี 2552 ในอัตราปีละประมาณ 1 ล้านบาท อัตราค่าบริการนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกระยะเวลา 3 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการในขณะนั้น
- 34.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	22	21	7	6
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7	11	4	4
รวม	29	32	11	10

34.4 การค้ำประกัน

34.4.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ค้ำประกัน วงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงินรวม 1,562 ล้านบาท (2558: 1,250 ล้านบาท)

34.4.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาร่วม ดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	10	4	10	4
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	9	10	1	2
รวม	19	14	11	6

34.5 คดีฟ้องร้อง

คดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

ก) ในปี 2555 บริษัทฯถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทฯในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

- ข) ในปี 2559 บริษัทฯ ย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยจากการผิดสัญญาขายในโครงการแห่งหนึ่ง โดยโจทก์ให้บริษัทฯ ย่อยรับผิดชอบคืนเงินมัดจำเป็นจำนวน 0.5 ล้านบาท และชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวน 2.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 3.3 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ย่อย บริษัทฯ ย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

34.6 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (“บริษัทฯ”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ ย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯ ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 27 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯ จะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทฯ ย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้นในกองทุนรวมตราสารหนี้	-	13	-	13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	202	-	-	202
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,544	1,544
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,101	-	3,101

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

หุ้นกู้

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
202	-	-	202
-	3,101	-	3,101

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนระยะสั้นในกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน

สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

หุ้นกู้

งบการเงินรวม			
ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
-	29	-	29
51	-	-	51
208	-	-	208
-	-	1,508	1,508
-	3,108	-	3,108

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนระยะสั้นในกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

หุ้นกู้

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
-	29	-	29
51	-	-	51
208	-	-	208
-	-	-	-
-	3,108	-	3,108

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หุ้นกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

อัตราดอกเบี้ยคงที่	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	-	-	265	-	265	0.20 - 1.25
	-	-	-	13	13	-
	-	-	-	202	202	-
	-	-	-	52	52	-
	-	80	-	-	80	0.80 - 2.25
	-	80	265	267	612	
	1,977	-	-	-	1,977	4.00 - 7.25
	-	-	-	287	287	-
	2,243	843	-	-	3,086	5.85 - 6.00
	52	375	1,278	-	1,705	MLR, 4.11, 4.15
	6	4	-	-	10	2.35 - 12.18
	109	78	-	-	187	15.00
	4,387	1,300	1,278	287	7,252	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย

หุ้นกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ

อัตราดอกเบี้ยคงที่	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	-	-	192	-	192	0.30 - 1.20
	-	-	-	202	202	-
	-	-	-	18	18	-
	2,377	123	-	-	2,500	5.25 - 15.00
	-	61	-	-	61	0.80 - 2.25
	2,377	184	192	220	2,973	
	1,930	-	-	-	1,930	5.25 - 7.25
	-	-	-	131	131	-
	-	-	-	8	8	-
	2,243	843	-	-	3,086	5.85 - 6.00
	-	-	421	-	421	MLR
	5	4	-	-	9	4.29 - 12.18
	4,178	847	421	139	5,585	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
หุ้นกู้
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

อัตราดอกเบี้ยคงที่	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	-	-	303	1	304	0.50 - 2.50
	-	-	-	29	29	-
	-	-	-	51	51	-
	-	-	-	22	22	-
	180	-	-	-	180	7.00
	-	84	-	-	84	0.10 - 2.15
	-	-	-	208	208	-
	180	84	303	311	878	
	2,191	-	-	-	2,191	4.00 - 5.40
	-	-	-	257	257	-
	1,691	1,392	-	-	3,083	5.50 - 6.00
	57	519	1,301	-	1,877	MLR, 4.11, 4.15
	5	7	-	-	12	2.35 - 12.18
	88	154	-	-	242	15.00
	4,032	2,072	1,301	257	7,662	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย
หุ้นกู้
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ

อัตราดอกเบี้ยคงที่	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	-	-	23	1	24	0.50 - 2.50
	-	-	-	29	29	-
	-	-	-	51	51	-
	-	-	-	5	5	-
	2,728	178	-	-	2,906	5.25 - 15.00
	-	61	-	-	61	0.10 - 2.15
	-	-	-	208	208	-
	2,728	239	23	294	3,284	
	1,896	-	-	-	1,896	4.85 - 5.40
	-	-	-	147	147	-
	-	-	-	8	8	-
	1,691	1,392	-	-	3,083	5.50 - 6.00
	-	-	715	-	715	MLR
	5	6	-	-	11	4.29 - 12.18
	3,592	1,398	715	155	5,860	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีความเสี่ยงจากการที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.48:1 (2558: 4.08:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.42:1 (2558: 3.03:1)

38. การจัดประเภทรายการ

ได้มีการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามที่ได้เคยแสดงไว้

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	-	-	-	-	18.17	1.84
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	44.70	3.06	116.55	13.33	141.47	14.35
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	188.90	12.89	179.17	20.49	179.99	18.25
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	1,151.35	78.58	480.50	54.95	537.07	54.45
4. รายได้อื่นๆ	80.18	5.47	98.22	11.23	109.55	11.11
รวมรายได้	1,465.13	100.00	874.44	100.00	986.25	100.00

2. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

- 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
- บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ คือ
- นิคมอุตสาหกรรม
 - โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
 - อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
 - อาคารสำนักงานให้เช่า
 - รับบริหารทรัพย์สิน
 - บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
- 1) นิคมอุตสาหกรรม
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีชี่น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดินจัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ
- บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างดี เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางด้านการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัท โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัดคือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อ

เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐจะใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัทและช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 303 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 230 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 2.76 ไร่

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,977 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 พื้นที่ดังกล่าว ได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการในเฟสที่ 1 มีจำนวน 841 ไร่ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกันจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ผ่านการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 และ 2 ไปแล้วเมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 25-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับอนุมัติ EIA ก็จะนำเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไป ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2560

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ก) โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

ลักษณะโรงงานเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000-3,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อขยะ และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำเช่า 3-6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป/คลังสินค้าและอัตราการเช่า (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวน โรงงาน ต้นงวด	จำนวนที่ขาย เข้ากองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	จำนวนโรงงาน สิ้นงวด		อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2557					
จำนวน (หลัง)	5	-	4	1	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	8,910.00	-	8,610.00	750.00	96.63%
ปี 2558					
จำนวน (หลัง)	13	-	4	9	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	66,485.00	-	8,610.00	58,325.00	12.95%
ปี 2559					
จำนวน (หลัง)	34	-	8.50	25.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	-	20,390.00	85,211.00	19.31%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 34 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 -7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 2 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 11,000 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,116 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750-3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 4 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 9,390 ตารางเมตร นอกจากนี้เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2559 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

ลักษณะอาคารเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 2,000-10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อขุดน้ำ พื้นที่จอดรถ และมีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า พื้นคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

สัญญาเช่าลูกค้าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อสัญญาเช่าได้ โดยกำหนดเงินมัดจำค่าเช่าเป็นจำนวน 3-6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบรายได้ค่าเช่ารวมของบริษัท

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม ร้อยละ
2560	23.76
2561	29.11
2562	39.99
2566	7.14
รวม	100.00

ปัจจุบัน บริษัทมีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า ตามตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมของสัญญาเช่าลูกค้าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2560-2566

ข) คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่มเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า 15 พฤษภาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,416 ปอนด์
- Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและโรงงาน (ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 27,628 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลก เพื่อใช้ในการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษา อายุสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนสิงหาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 141,667 ปอนด์

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ เลค กรีน และโครงการ 59 เฮอริเทจ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาดลฤกษ์ เรสซิเดนเชส

(1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดย บริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 386 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,278.15 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 104 ห้อง มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 1,429.41 ล้านบาท บริษัทมีนโยบายจะเร่งปิดขายโครงการภายในปี 2561



(2) โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเซส (THE HARBOUR VIEW RESIDENCES)

ในปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-31 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 472 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาขายล่วงหน้าทั้งโครงการให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด ในมูลค่ารวม 1,620 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้จ้างให้บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงาน Hardscape และได้จ้าง บริษัท เอ็ม อี ซี ที จำกัด เป็นผู้ดูแลงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบสวน Hardscape ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17.34 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากบริษัท บลู โอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด แล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2560 โดยมีรายละเอียดงวดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561



(3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบ้านนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อเดือนธันวาคม 2557 เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



(4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการมีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราวโดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งภายในปี 2560



4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2560 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 75.48 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.39 ล้านบาท

(2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2)

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2559 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 85.51 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.59 ล้านบาท

สัญญาเช่าลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการเช่า (Occupancy rate)
เอส จี ทาวเวอร์ 1	อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	14,924.82	11,265.27	3,659.55	75.48%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,931.65	10,202.33	1,729.32	85.51%
รวมทั้งหมด			26,856.47	21,467.60	5,388.87	79.93%

5) ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้ขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
- ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้ในส่วนที่ 3-4 หัวข้อ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

- (1) TIF 1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF 1 ประกอบด้วยโรงงาน 25 หลัง และอาคารแฟลต 1 หลัง จำนวน 12 ห้อง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า ที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวน (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,248.00	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980.00	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310.00	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150.00	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	1,800.00	2
6. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี (แฟลต 4 ชั้น)	ปทุมธานี	แฟลต	8,811.00	12
7. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240.00	2
รวมทั้งหมด			44,539.00	37

(2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 36 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า ที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	2,160.00	2
2. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold ¹	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากิ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold ²	15,034.10	17
รวม				64,354.10	53

หมายเหตุ : 1. สินทรัพย์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561
2. สินทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

(3) ทรัพย์สินอาคารชุดสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารชุด 2 อาคาร เชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ประเภทสินทรัพย์ของบริษัท	กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์
1. อาคารเอสซี ทาวเวอร์ 1	14,924.82	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	สำนักงานพระคลังข้างที่
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,931.65	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จี เอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,856.47		

3. การตลาดและการแข่งขัน

3.1 กลยุทธ์ทางการตลาด

1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท คือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีไฉแล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอพีไฉตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีไฉ อีกทั้งนักลงทุนยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีไฉ หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ เป็นต้น

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียงพอ อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการจากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การใช้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ เป็นต้น

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อ กันมา

ที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่ง สามารถเชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย ช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านพนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) นิคมอุตสาหกรรม

กนอ. มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในจังหวัดกาญจนบุรี และเชียงราย อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่ง ในบางจังหวัดตามแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและตะวันตก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนงานโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ทั้งนี้ คาดว่ารัฐจะใช้เงินลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท และคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย ประกอบกับการเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้ามาร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

นอกจากนี้ คณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จะปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการลงทุนเป็นรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และ เพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย ซึ่งทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนออกมาตรการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ อย่างไรก็ตาม นักลงทุนต่างชาติยังคงมีความกังวลต่อเรื่องการแบ่งเขตการลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนรูปแบบใหม่นี้ เพราะบางพื้นที่ในประเทศไทยยังขาดความพร้อมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรม ดังนั้นรัฐบาลควรพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการลงทุน

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศ และในอนาคต

ราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐาน และกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครมีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากระหว่างกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่าเนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัท คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกัน ซึ่งมีจำนวน 5 นิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่บริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price Maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้จะทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการให้บริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรม

นั้นๆ นอกจากนั้น ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้ายังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกับกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทในธุรกิจนี้ คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมที่เอื้อเฟื้อ ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price Maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

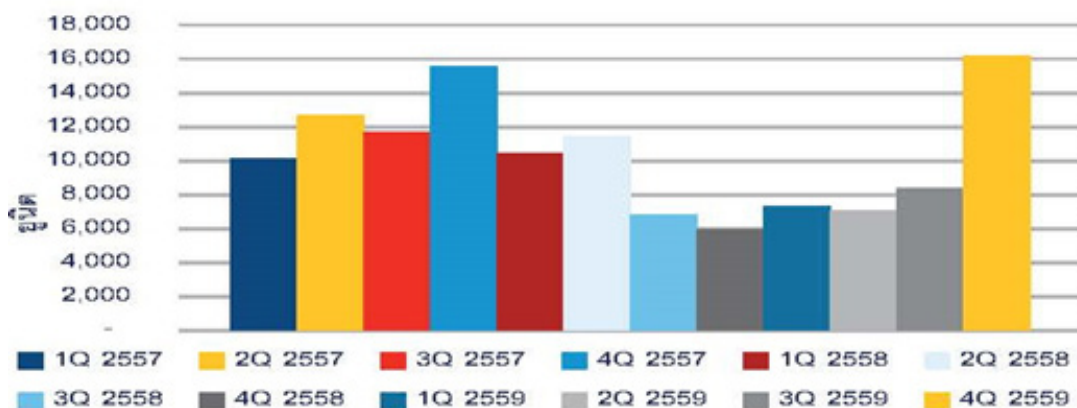
ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2559 จะติดลบประมาณ 10% โดยจะมียอดเปิดโครงการใหม่เพียง 30,000 ยูนิต ลดลงจากปี 2558 ที่ผ่านมามียอดเปิดโครงการใหม่ 35,000 ยูนิต สาเหตุมาจากปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ กำลังซื้อของคนไทยยังไม่ฟื้นตัว หนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แม้จะปรับลดลงมาบ้างแล้วก็ตาม ประกอบกับความกังวลในเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงไม่แตกต่างจากช่วงก่อนหน้านี้เท่าใดนัก ทำให้คนไทยยังคงไม่กล้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนี้สินระยะยาว อีกทั้งการขอสินเชื่อยังคงมีความยากลำบากอยู่ เพราะธนาคารยังคงเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

ขณะที่ไตรมาส 4 ของปี 2559 ยังมีปัจจัยลบจากความไม่มั่นคงของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความมั่นคงหลายหลายประเทศ โดยเฉพาะชาติมหาอำนาจ อีกทั้งความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ของปวงชนชาวไทยกับการสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชจึงทำให้เชื่อว่า ผู้ประกอบการจะเลื่อนเปิดโครงการที่เดิมวางแผนเปิดในไตรมาส 4 ของปี 2559 ออกไปเปิดในปี 2560 แทน

สำหรับในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวในอัตราที่ไม่มากนัก เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 จำนวนรวม 22,864 ยูนิต เฉพาะในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากถึง 8,144 ยูนิต สูงที่สุดในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนภาครัฐเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

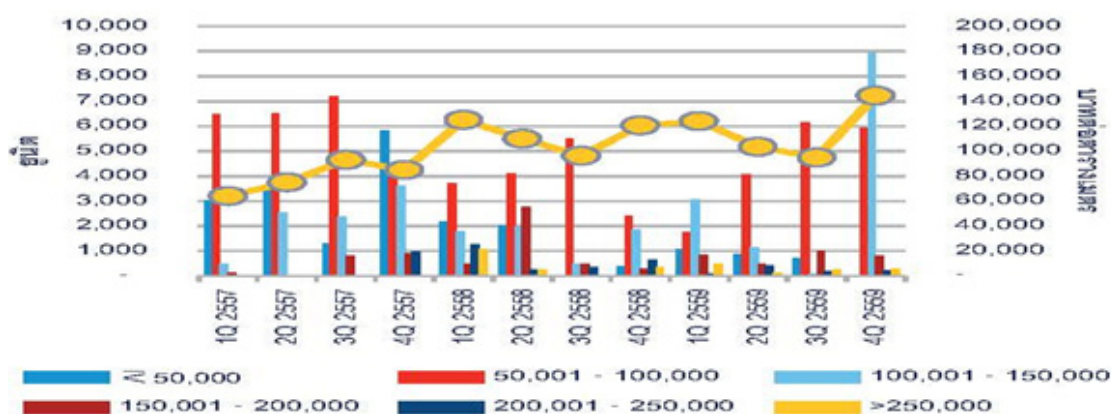
ส่วนอัตราการขายพบว่า อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ช่วงปี 2556 - 2559 พบว่า มีประมาณร้อยละ 75 โดยตลาดคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท/ตารางเมตร ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ แต่มีอัตราการขายน้อยที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 55 ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่าทุกตลาด ประกอบการสินค้าเหลือขายในตลาดมีจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการมีการลดราคา หรือจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง ส่วนคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-2 ล้านบาท/ตารางเมตร มีอัตราการขายดีที่สุดที่ร้อยละ 81-82 ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด

แผนภาพเปรียบเทียบโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในระหว่างปี 2557-2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 อยู่ที่ประมาณราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้านี้ ประมาณร้อยละ 68 เพราะว่ามีหลายโครงการที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 ในราคาที่สูงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายเปิดขายโครงการระดับ Luxury ด้วยราคาขายที่มากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร และให้ความสนใจมากกว่ากลุ่มระดับล่างที่ได้รับผลกระทบจากหนี้ครัวเรือนและกำลังซื้อลดลง



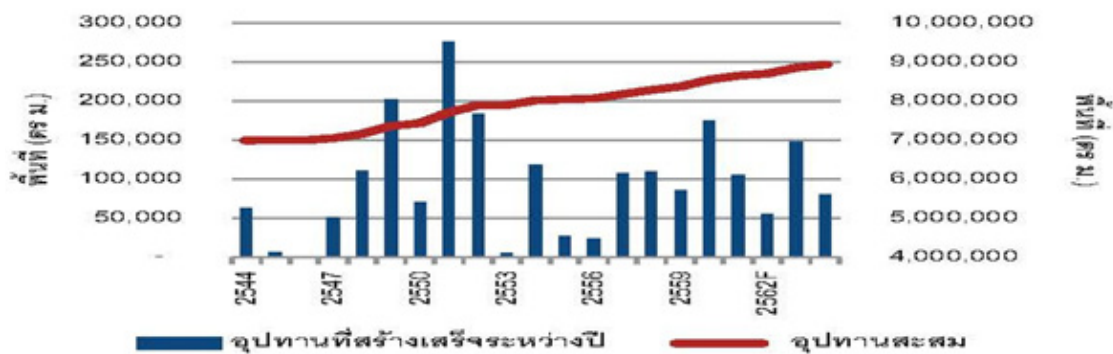
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ของบริษัท จัดอยู่ในระดับสูง เนื่องจากความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียมยังคงทรงตัวหรือขยายอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาอาคารสูงกันมากขึ้น แม้ว่าในบางพื้นที่จะมีอุปทานมากอยู่แล้วก็ตาม ผู้แข่งขันโดยตรงของกลุ่มบริษัทในธุรกิจนี้ คือ โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ จากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับการตั้งราคาที่มีความเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ในตลาดเนื่องจากโครงการขายของบริษัทเป็นโครงการเก่าที่บริษัทซื้อมาเพื่อพัฒนาต่อให้แล้วเสร็จทำให้มีต้นทุนขายที่ถูกกว่าคู่แข่ง ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้แข่งขันรายอื่นๆ ในธุรกิจคอนโดมิเนียมได้

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 พบว่า อุปทานของอาคารสำนักงานใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดน้อยมาก อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่กำลังก่อสร้าง และอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อาคารสำนักงานของปี 2558 ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 8.33 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 60,420 ตารางเมตร มีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2559

แผนภาพเปรียบเทียบอุปทานของอาคารสำนักงานสะสมในระหว่างปี 2544-2562

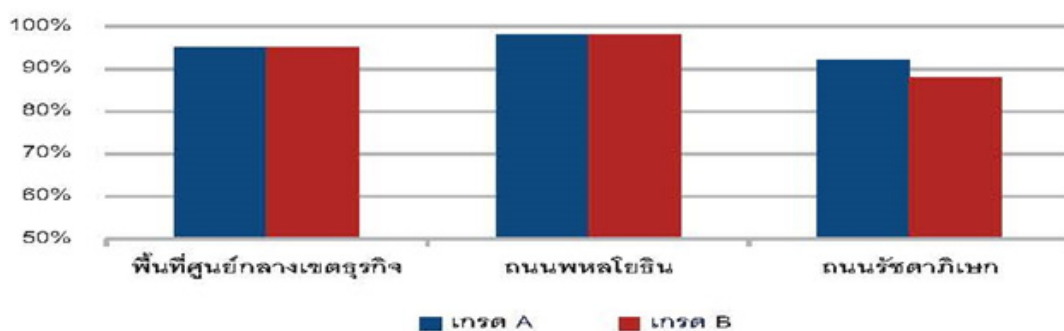


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ : F = ประมาณการพื้นที่สำนักงานที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี 2560-2564

อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A ที่อยู่ไม่ไกลจากระบบขนส่งมวลชน อาคารสำนักงานที่คุณภาพไม่ดีในทำเลที่ห่างไกลจากระบบขนส่งมวลชนไม่เป็นที่สนใจมากนัก โดยอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินมีอัตราการเช่าสูงที่สุดที่ประมาณร้อยละ 98 ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานมีค่าสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัทต่างชาติ และบริษัทไทยที่มีมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก

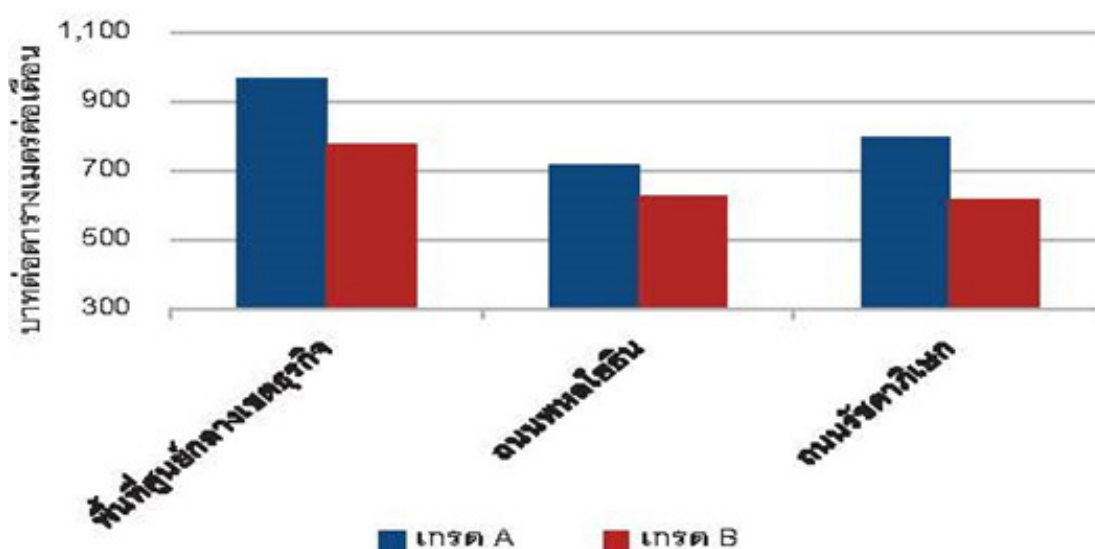
แผนภาพ อัตราการเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงาน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าสูงที่สุด โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งตลาดประมาณร้อยละ 56 เนื่องจากอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ นอกจากนี้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานเกรด A ก็เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะมีอัตราการเช่าที่สูงมากหรือเกือบเต็มร้อยละ 100 ซึ่งมีผลต่อเนื่องมายังค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆ ไตรมาส ทั้งนี้ อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าเช่ามากกว่า 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารปรับเพิ่มค่าเช่าขึ้นมากกว่าร้อยละ 5 หลังจากที่มีอัตราการเช่าใกล้จะเต็มร้อยละ 100 และอาคารสำนักงานบางอาคารในพื้นที่ตามแนบถนนรัชดาภิเษกก็ปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5 — 10 เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ดังกล่าว และอาคารสำนักงานใหม่ๆ บางอาคารมีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 หรือเกือบเต็มก่อนที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ

แผนภาพเปรียบเทียบค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559



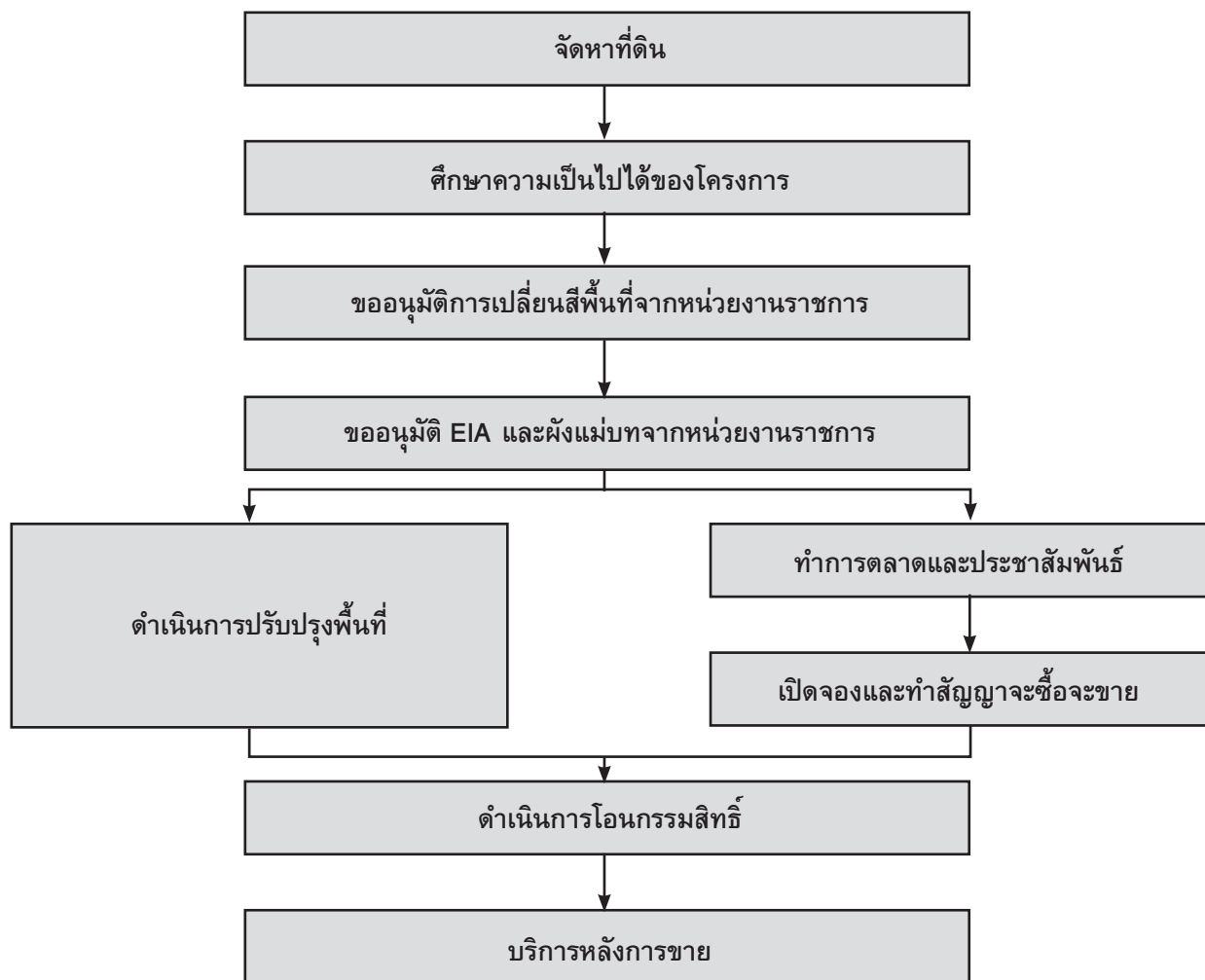
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG จัดอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อุปทานมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ SG เป็นกลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักจะมาจากการแนะนำต่อกันมา ผู้แข่งขันโดยตรงในธุรกิจนี้ คือ อาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ทั้งนี้ จากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ที่ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่ธุรกิจ ส่งผลให้ SG มีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้แข่งขันรายอื่นๆ ในธุรกิจดังกล่าวได้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกับกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) กระเบื้อง และลูกรัง เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยร่วมลงทุนกับพันธมิตร (Schubert Holdings Plc., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ดังนี้

โครงการ	ลักษณะ	รายละเอียด ไม่-งาน- วา	ร้อยละ ของความ คืบหน้า โครงการ	พื้นที่โครงการ					
				จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่จำหน่าย แล้ว		จำนวนห้องที่คงเหลือ	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชียล*		1-3-31	12.51	472	1,620	-	-	-	-

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท และมีกำหนดที่จะต้องส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าภายในปี 2560 และได้รับชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

1. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัท เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานให้เต็มเวลาให้แก่บริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท และอาจสร้างความเสียหายให้แก่บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงาน หรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดี หรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

2. ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะยึดตัวอย่างต่อไปนี้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใดๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

2.1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใดๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ที่บริษัทติดต่อกิจการด้วย

การถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานให้กับบริษัท

2.2 การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด เป็นผู้จัดหาสินค้า หรือบริการให้แก่บริษัท ในฐานะผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะขึ้นหน้าหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจของบริษัท กับกิจการนั้นๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัท ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัท มีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

บริษัทจะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัสดุดิบ หรือใช้บริการจากบุคลากรของบริษัท บุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด และไม่ทำสัญญาใดๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ

2.3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรอง หรือข้อเสนอที่ให้เป็นการส่วนตัวต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัท หรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

2.4 การรับงานทางวิชาการ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ

ผู้บริหาร พนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้ หากมีเหตุผลที่ดีที่มีหลายกรณีที่บริษัท ส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองเห็นโอกาส และประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่ บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น กรรมการบริษัท ที่ปรึกษา เป็นต้น โดยบุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระวังเสมอว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัท หรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใด ๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทน บริษัท ในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุน บริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

3. คำจำกัดความ

“ครอบครัว” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือด หรือจากการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใดๆ อย่างใกล้ชิด

รายการระหว่างกัน

1. บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JC Kevin) (ชื่อเดิม บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุป จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม	นางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 100 นาย อภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Kevin
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด ดำเนินกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ไนท์คลับ	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Food
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
นางชลิตา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสะดวกสัมฤทธิ์ผล
			ปี 2557 ปี 2558 ปี 2559			
JC Kevin	CROWN	เจ้าหนี้การค้า	0.05	-	1) การจัดซื้อที่ดินขนาดใหญ่ CROWN ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินขนาดใหญ่จำนวน 138 ไร่ เป็นจำนวนเงิน 800 ล้านบาท กับ JC Kevin เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากคณะกรรมการ TFD เห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการเงินการพัฒนาค่าใช้จ่าย และจะสร้างผลต่อเนื่อง หลังจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งก่อนตัดสินใจเข้าทำการซื้อขายที่ดินดังกล่าว TFD ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ต่อมาบริษัทที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ TFD ในการจัดเตรียมเอกสารและการยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการธุรกิจปกติที่ไม่มีเงื่อนไขทางการเงินการค้า โดยทั่วไป และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เบื้องหน้าเพื่อลดลดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ TFD เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะต้องดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะทำให้การจัดซื้อที่ดินดังกล่าวออกไป และส่งผลกระทบต่อแผนการระดมทุนที่ได้วางไว้ คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2557 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWN ยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าว และแจ้งให้ JC Kevin ชำระเงินมัดจำที่ดินคืนให้แก่ CROWN อย่างไรก็ตามสำนักงาน ก.ล.ด.ได้เสนอแนะว่า TFD ควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.และประกาศของตลาดหลักทรัพย์ TFD จึงได้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 14/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 เพื่อพิจารณาทบทวนการอนุมัติอีกครั้ง โดย TFD ได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ และการเมืองที่ยังคงมีความไม่แน่นอนและได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นผู้ทำการประเมินราคาที่ดินซึ่งได้ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 808.20 ล้านบาท และ	

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ความจำเป็นและเหตุผลสมเหตุผล	
				ปี 2557	ปี 2558 ปี 2559
					<p>777.71 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายจัดการจึงได้มีการเจรจาต่อรองกับ JC Kevin เพื่อปรับลดราคาขายที่ดินให้สอดคล้องและเหมาะสมกับราคาประเมินใหม่ และค่าเสียโอกาสที่ CROWN จะนำเงินมัดจำค่าที่ดินไปแสวงหาประโยชน์อื่น ซึ่งได้ซื้อสรุปเงื่อนไขสัญญาใหม่ แบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้</p> <p>1. กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน</p> <p>JC Kevin ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงเป็น 755 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักเงินมัดจำค่าที่ดินที่ได้ชำระไปแล้ว 320 ล้านบาท รวมคงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินอีก 435 ล้านบาท ซึ่งต้องชำระภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ</p> <p>2. กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน</p> <p>JC Kevin ยินยอมจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่ CROWN นับจากวันที่ JC Kevin ได้รับเงินมัดจำจาก CROWN จนถึงวันที่ CROWN ได้รับชำระเงินมัดจำคืนจาก JC Kevin ภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการ TFD ได้มีมติอนุมัติให้ CROWN จัดซื้อที่ดินจาก JC Kevin และให้นำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD</p> <p>2) การยกเลิกสัญญาจัดซื้อที่ดิน</p> <p>เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 มีมติไม่อนุมัติให้ CROWN จัดซื้อที่ดินดังกล่าวจึงส่งผลให้ JC Kevin ต้องจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่ CROWN ภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD มีมติไม่อนุมัติ (ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2557)</p> <p>3) การขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำคืน (ครั้งที่ 1)</p> <p>ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 JC Kevin ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระ จำนวน 17.68 ล้านบาท ให้แก่ CROWN และ JC Kevin ได้เจรจาขยายระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนเงินมัดจำค่าที่ดินออกไป โดยมีรายละเอียดเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>1. ขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท ออกไปอีก 1 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดการจ่ายชำระคืนในวันที่ 29 ธันวาคม 2557</p> <p>2. จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี นับจากวันที่ 29 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ CROWN ได้รับชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนจาก JC Kevin จนครบถ้วนแล้ว</p>

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสะดวกเหมาะสมผล	
			ปี 2557	ปี 2558 ปี 2559
			<p>3. จดจำนองห้องชุดโครงการ “สาทร เฮอร์มิเทจ เรสซิเดนเชียล” อาคาร C ตั้งอยู่ถนนรวิวิดาสรานุรักษ์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 3,288.49 ตร.ม. เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยค่าใช้จ่ายในการจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ยาจเกิดขึ้น JC Kevin เป็นผู้รับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว นอกจากนี้ นายอภิรัช เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการชำระเงินยืมยอมตกลงเข้าผู้กู้เป็นผู้ค้ำประกันต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีขั้นตอนรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWN ขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดิน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 27 เมษายน 2558 นี้</p> <p>4) การขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำที่ดิน (ครั้งที่ 2)</p> <p>ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558 และ 15 กุมภาพันธ์ 2559 JC Kevin ได้มีหนังสือแจ้งขอผ่อนผันการชำระเงินหนี้เงินต้นจำนวน 320.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่ CROWN จากเดิมที่จะต้องจ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้ครบถ้วนภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2558 ออกไปเป็นภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2559 และขอให้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเบี้ยปรับในการจ่ายชำระล่าช้าบางส่วน จำนวน 2.80 ล้านบาท โดย JC จะชดเชยด้วยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาที่ยายออกไปเป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีขั้นตอนรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWN ขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดิน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 29 เมษายน 2559 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 JC Kevin ได้ชำระเงินส่วนที่เหลือคืนให้หมดเรียบร้อยแล้ว</p>	

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ปี 2557 ปี 2558 ปี 2559	
				ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:	
				<p>1) การจัดซื้อที่ดินขนาดใหญ่</p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 10/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 มีความเห็นว่า การจัดซื้อที่ดินจาก JC Kevin น่าจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่จะเป็นแหล่งสร้างรายได้และผลกำไรแห่งใหม่ให้แก่ CROWN และ TFD ได้ในอนาคต อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดินใหม่ก็ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับเงื่อนไขสัญญาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการซื้อขายที่ดินทั่วไป จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป</p> <p>2) การยกเลิกสัญญาจัดซื้อที่ดิน</p> <p>เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 มีมติไม่อนุมัติให้ CROWN จัดซื้อที่ดินดังกล่าว</p> <p>3) การขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเจ้าหนี้ (ครั้งที่ 1)</p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2558 มีความเห็นว่า การขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นในครั้งนี้ JC Kevin ได้เสนอผลตอบแทนให้แก่ CROWN ในอัตราร้อยละ 7.0 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ TFD และ JC Kevin ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระในปี 2557 คิงให้แก่ CROWN แล้ว รวมทั้ง JC Kevin ยินยอมลดจำนวนทรัพย์สินเป็นหลักประกันการจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระสูงกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับ นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ร่วมคำประกันการชำระเงินดังกล่าวในนามส่วนตัว จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป</p> <p>4) การขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเจ้าหนี้ (ครั้งที่ 2)</p> <p>ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 เมื่อได้พิจารณาถึงความจำเป็นและความตั้งใจของ JC Kevin ที่จะชำระหนี้และบริหารจัดการดอกเบี้ยคืนให้แก่ CROWN ในช่วงเวลาที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันเงินต้น การชำระและการยกเว้นค่าเบี้ย ปรับบางส่วนให้แก่ JC Kevin นั้น อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ และเป็นธรรมกับบริษัทเนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้</p>	

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท) ปี 2557 ปี 2558 ปี 2559	ความจำเป็นและเหตุผลสมผล
				<div><div>1. JC KEVIN ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่ CROWN ในอัตราที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี เพื่อชดเชยกับช่วงเวลาที่ JC KEVIN ได้ขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป และที่ผ่านมา JC KEVIN ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่ CROWN อย่างสม่ำเสมอ และตรงตามกำหนดทุกเดือนอีกด้วย สามารถรับรู้ดอกเบี้ย ที่ได้รับชำระจาก JC KEVIN เป็นรายได้ของบริษัท</div><div>2. อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทที่ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี</div><div>3. ห้องชุดที่จัดจำนวนเองเป็นหลักประกันมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่ดินที่เหลืออยู่ในปัจจุบัน อีกทั้ง คุณอภิชาติ เตชะอุบล ยังคงเป็นผู้ร่วมค่าประกันเดิม และ JC KEVIN ได้ส่งมอบเช็ค ลงวันที่ ล่วงหน้าเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เพิ่มเติมให้แก่ CROWN</div><div>4. การยกเว้น ค่าเบี้ยประกันภัยบางส่วน จำนวน 2.80 ล้านบาท ที่เกิดจากหนี้เงินต้นจำนวน 140.00 ล้านบาท ที่ JC KEVIN ได้จ่ายชำระให้แก่ CROWN ในวันที่ 30 ธันวาคม 2558 อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้เนื่องจาก ได้รับชำระเงินล่วงหน้ากว่ากำหนดเพียง 1 วันเท่านั้น อีกทั้งเหตุของความล่าช้าเกิดขึ้นเป็นเหตุสุจริตที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ของ JC</div><div>5. การผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระหนี้ให้แก่ JC KEVIN เป็นทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้ง CROWN บริษัทและ JC KEVIN มากกว่าทางเลือกในการฟ้องร้องบังคับคดี ทั้งในด้านการเวลาและค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงช่วยลดผลกระทบต่อ ชื่อเสียงของบริษัทกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</div><div>นอกจากนี้การให้ความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน และฐานะทางการเงินของบริษัทโดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเท่ากับ 304.16 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป</div></div>

รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	ผู้กู้	คำ ประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 59	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)			ลักษณะ ของ รายการ	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล
				ณ 31 ธ.ค. 57	ณ 31 ธ.ค. 58	ณ 31 ธ.ค. 59		
นาอิกชัย เตชะอุบล	TFD	✓	990.00	150.00	95.00	55	เป็นการ ค้าประกัน ส่วนบุคคล	การค้าประกันนั้นเป็นไปตามเงื่อนไขในการ กู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ รวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ ของ TFD และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้ โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิด ประโยชน์ต่อธุรกิจของ TFD และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้าประกันดังกล่าว เป็นรายการที่ มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็น รายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ การของ TFD และบริษัทย่อย
	TFD	✓	800.00	513.35	312.25	-		
	TFD	✓	140.00		312.06	63.39		
	TISCOM	✓	150.00			131.62		
	TISCOM	✓	380.00			283.86		
	TISCOM	✓	235.00			100.27		
	TISCOM	✓	185.00			111.27		
	CROWN	✓	510.00			233.50		

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

- ฝ่ายจัดการต้องจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอต่อการพิจารณาเพื่อคุ้มครอง
ผู้ลงทุน แสดงถึงความจำเป็นและความเหมาะสม
- บุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีสิทธิออกเสียง
- ต้องมีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นที่ยอมรับ
- ให้กรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็น
- ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติ
ธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 (บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ชุดแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560)	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

หมายเหตุ : *เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่แบบมีหลักประกัน จำนวน 1,297.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 769.00 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 และ 528.50 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 เพื่อนำมาจ่ายชำระหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมสุทธิเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.58 ล้านบาท และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกุดังกล่าวข้างต้น เนื่องจาก เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังนำเงินที่ได้รับการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงจากการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อาจส่งผลบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ (รายละเอียดตามตารางข้างต้น อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้ดำเนินการให้สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ไม่เกินจากข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาก่อนใกล้โดย

1) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD - W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 2 ปี (26 กรกฎาคม 2559 - 29 มิถุนายน 2561) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิในช่วง 2 ปีนี้รวมประมาณ 1,500 ล้านบาท

2) บริษัทมีแผนที่จะขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์โดยเร็วที่สุด เพื่อนำเงินไปชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยบริษัทวางแผนการจัดโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น นอกจากนี้ยังเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ และผ่านเว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีห้องชุดรอขายจำนวน 104 หน่วย โดยคิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 1,429 ล้านบาท และมีห้องชุดที่ขายแล้วรอโอนจำนวน 11 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 70 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนให้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ของปี 2560 สำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือที่รอขายอยู่จำนวน 104 หน่วย บริษัทจะเร่งขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2561

3) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ อีกประมาณ 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

4) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ในปี 2560 จำนวน 300 ไร่ มูลค่าประมาณ 2,850 ล้านบาท บริษัทจะเริ่มทำการตลาดหลังจากได้รับอนุญาต EIA ทั้งนี้ ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และได้แสดงความจำนงค์หรือติดต่อมายังบริษัทหลายราย แต่ยังไม่ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินใดๆ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับอนุญาต EIA โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มขายและทยอยรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

5) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I - III) ในปี 2560 ประมาณ 400 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 48 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

6) เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนโดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 และแผนการขยายวงเงินทุนกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.16, 0.01 และ 0.30 เท่า สำหรับปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับโดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หักด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ -0.42, -3.12 และ -1.23 เท่า สำหรับงวดปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 ติดลบลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยบริษัทได้เจรจาขอขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงิน ออกให้กับบริษัท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 1,890.95 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,796.00	1,222.95	573.05
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง *	TFD	หัวหิน	เงินกู้ระยะยาว	990.00	150.00	840.00
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง **	TISCOM	บางเสาธง	เงินกู้ระยะยาว	420.00	218.60	201.40
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	233.50	276.50
รวม				3,716.00	1,825.05	1,890.95

หมายเหตุ : * ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทได้ชำระหนี้และยกเลิกวงเงินกู้โครงการหัวหินกับสถาบันการเงิน ไม่มีภาระหนี้ค้างชำระ ส่วนโครงการบางเสาธง

** เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับเงินกู้เพิ่มจากสถาบันการเงินอีกจำนวน 175.00 ล้านบาท ทำให้มีวงเงินกู้คงเหลือสำหรับโครงการบางเสาธง 26.40 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) การรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส รายรับจากเงินมัดจำโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเชส รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ดังที่ได้กล่าวไว้ในความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทข้างต้น รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 400 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการระดมทุนและขยายวงเงินกู้ที่อยู่ระหว่างการนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้เฝ้าระวังและดูแลสภาพคล่องของบริษัทอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทมียอดตัวแลกเงินที่มีกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2560 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560) จำนวน 190 ล้านบาท รวมถึงในเดือนเมษายน 2560 บริษัทมียอดตัวแลกเงินและหุ้นกู้

คงค้างที่มีกำหนดชำระจำนวน 537 ล้านบาท และ 200 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทมีแผนการชำระเงินคืนสำหรับตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดอายุ ดังต่อไปนี้

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนมีนาคม 2560

วันที่ตัวครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
13 มี.ค. 2560	30	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
15 มี.ค. 2560	10	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
22 มี.ค. 2560	70	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ
27 มี.ค. 2560	50	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตัวมูลค่า 30 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
30 มี.ค. 2560	30	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
รวม	190	

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ตัวครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
3 เม.ย. 2560	10	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
5 เม.ย. 2560	70	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
10 เม.ย. 2560	145	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 10 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ ตัวมูลค่า 25 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
11 เม.ย. 2560	10	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
17 เม.ย. 2560	122	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 9 ฉบับ ตัวมูลค่า 32 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
21 เม.ย. 2560	30	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
26 เม.ย. 2560	90	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
27 เม.ย. 2560	60	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
รวม	537	

- รายละเอียดหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ 10 เมษายน 2560 จำนวน 200 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะต่ออายุตั๋วแลกเงิน ในเดือนมีนาคม และเมษายน 2560 เพื่อใช้ชำระหนี้ตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยหากผู้ลงทุนไม่ต่ออายุตั๋วแลกเงิน หรือไม่สามารถออกตั๋วแลกเงินใหม่ได้ บริษัทยังคงมีแหล่งเงินทุนจากวงเงินสำรองที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัทซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขออนุมัติขยายวงเงินสินเชื่อประมาณ 400 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนหนี้ นอกจากนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาเรียบร้อยแล้ว รออนกรรมสิทธิ์ประมาณ 180 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถเร่งโอนให้แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม – เมษายน 2560 และในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทจะได้รับเงินตามสัญญาจะซื้อขายอาคารชุดโครงการ เดอะชาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส จำนวน 82 ล้านบาท ส่วนตั๋วแลกเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 900 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และแผนการเพิ่มทุนเพื่อไปชำระตั๋วแลกเงินจำนวนดังกล่าว

หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการต่ออายุตั๋วแลกเงิน และไม่สามารถออกตั๋วแลกเงินใหม่ได้ตามแผนดังกล่าวข้างต้น รวมถึงแหล่งเงินทุนที่บริษัทได้เตรียมสำรองไว้เพื่อจะนำมาชำระคืนตั๋วแลกเงินไม่ทันรอบการชำระคืนตั๋วแลกเงินดังกล่าวบริษัทมีแผนที่จะเข้าไปเจรจากับผู้ค้าตราสารหนี้เพื่อหาแนวทางในการชำระคืนตั๋วแลกเงินต่อไป นอกจากนี้ บริษัทมีแผนสำรองที่จะใช้ช่องทางในการระดมทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิม รวมถึงแผนขยายวงเงินหุ้นกู้ (หนี้สินระยะกลาง) เพื่อจัดหาเงินมาจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน (หนี้สินระยะสั้น) ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้สภาพคล่อง และปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม รวมทั้งลดความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นลงได้ อย่างไรก็ตาม ตามข้อกำหนดมติข้อ 11. เรื่อง กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดมติ (ค) ได้กำหนดไว้ว่า “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งเป็นมูลหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ตราสารหนี้หรือซึ่งเป็นมูลหนี้ที่เกิดจากการดำเนินการทางการเงินอื่นใด (เพื่อป้องกันข้อสงสัย ไม่ให้รวมถึงธุรกรรมอนุพันธ์ใดๆ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับมูลหนี้ทางการเงินหรือไม่ก็ตาม) เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 400.00 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เว้นแต่ (1) เป็นการผิดนัดชำระหนี้ในเจ้าหนี้การค้าและการผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวยังไม่มีข้อยุติ หรือ (2) เป็นการผิดนัดในมูลหนี้ใดๆ ที่ไม่กระทบต่อการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดมติ” ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลผิดนัดตามข้อกำหนดมติของหุ้นกู้ และทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3. ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 70.48 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 29.52 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระ ในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 5,299.88 ล้านบาท แบ่งเป็นตั๋วแลกเงิน จำนวน 1,839.30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,442.91 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 655.99 ล้านบาท และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 108.76 ล้านบาท และบริษัทมีหนี้สินระยะยาว รวมจำนวน 2,220.08 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้จำนวน 842.85 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,048.93 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อระยะยาวที่ค่อนข้างสูงจึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ครบกำหนดได้ก่อนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทจึงได้มีแนวทางในการบริหารสัดส่วนหนี้สินดังกล่าวโดยการชำระคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วนตามแผนการเพิ่มสภาพคล่อง แผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้ที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โดยการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน และออกหุ้นกู้ระยะกลางเพื่อนำมาเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวมาชำระคืนหนี้สินระยะสั้นเพื่อปรับโครงสร้างหนี้จากระยะสั้นเป็นระยะกลาง

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

4.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน

บริษัท วีเอแอล คอมเมอเชียล แอสโซซิเอท จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มมิลฟোর্ต โดยกลุ่มมิลฟোর্ตดำเนินธุรกิจโรงแรมและสนามกอล์ฟในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน) ได้ฟ้องร้ององค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ และบริษัท ในฐานะจำเลยร่วม ต่อศาลปกครองกลาง ในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย ให้แก่บริษัท และได้ขอให้ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างและขอให้ศาลระงับการก่อสร้างไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำสั่งพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน

ต่อมา บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางไปยังศาลปกครองสูงสุดเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของศาลปกครองกลางแล้ว ซึ่ง ณ วันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งให้ยกเลิกคำสั่งศาลปกครองกลางที่มีคำสั่งระงับการก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดี บริษัทยังสามารถขออุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดได้ ซึ่งหากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่นักลงทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท แอสเซท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 484 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหัวหิน เป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันที่บริษัทใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560

4.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 1 แล้วประมาณ 1,977 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2” โดยในโครงการใหม่นี้ บริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ และอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกันจัดทำรายงาน EIA เพื่อยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาต EIA ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อย อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

4.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องให้งานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หากผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท

4.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้ง ยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจ การเมือง และจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่นเดียวกัน

4.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของบริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่ลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้น ซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัท หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาค่าเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อบริษัทค่อนข้างต่ำ

4.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเช่าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเช่าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 7 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 9 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับ สำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ในปี 2558 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 182.18 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 18.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.01 ของรายได้รวม และ ปี 2559 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 180.85 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 21.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของรายได้รวม

4.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2555 และ สิงหาคม 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีซี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

- (ก) ข้อตกลงกระทำการของบริษัทและ TISCOM เกี่ยวกับสิทธิการเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในสัญญาเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (การท่าเรือ) : ซึ่งจะครบกำหนดเดือนธันวาคม 2561 กำหนดว่า บริษัท และ TISCOM ตกลงรับผิดชอบร่วมกันเพื่อชดเชยความเสียหายให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 10 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถจดทะเบียนต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินของการท่าเรือ ให้เพิ่มขึ้นอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินกับกทอ. ได้

- (ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชย ต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่ การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือ ต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง
- (ค) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม) ซึ่งครบกำหนด ช่วงแรก เดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้
- ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ ในอนาคต

4.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

จากการที่บริษัทมีรายได้อาศัยการลงทุนในคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศอังกฤษจำนวน 2 แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งจะมีผู้เช่า รายใหญ่เพียงรายเดียวเช่าเต็มพื้นที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ และอาจจะส่งผลกระทบต่อ รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้ง ผู้เช่าเดิมมีแนวโน้มที่จะ ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจาก ผู้เช่าได้เช่าคลังสินค้าและโรงงานเพื่อประกอบธุรกิจมาเป็นระยะเวลายาวนาน การเปลี่ยนทำเล ที่ตั้งโรงงานใหม่จะเกิดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาและขนย้ายทรัพย์สิน และเครื่องจักรเป็นจำนวนมาก

5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

5.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

- ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบัน การเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้ง จัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินคืนให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระ ทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด
- ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน ทางการเงินของกลุ่มบริษัท ด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การถ่วงเงินสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินทุนมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 – 5 ปีขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการพิจารณาพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ดิน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ระดมเงินทุนผ่านช่องทางต่างๆ ที่หลากหลาย ทั้งการระดมทุนผ่านตลาดทุน และการระดมทุนจากสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนแหล่งใดแหล่งหนึ่ง

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ปัจจุบันผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ประกอบด้วย

- 1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
- 2) ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- 3) ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
- 4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- 5) ธุรกิจรับบริหารทรัพย์สิน
- 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลรับ และรายได้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	-	18.17
รายได้จากการขายอาคารชุด	1,151.35	480.50	536.17
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	233.60	295.72	322.35
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินปันผลรับ	16.06	21.22	15.62
ดอกเบียร์รับ	30.97	27.28	8.84
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	50.63
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	15.53
รายได้อื่น	33.15	23.39	18.94
รวม	1,465.13	848.12	986.25

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2557 — 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,465.13 ล้านบาท 848.12 ล้านบาท และ 986.25 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้รวม 848.12 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 42.11 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการดังกล่าวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

สำหรับในปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 986.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.29 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	-	18.17
รวม	-	-	18.17

ในปี 2557- 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน เนื่องจาก ที่ดินเปล่าของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 อยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 พื้นที่ดังกล่าวได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 841 ไร่ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมทั้งจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ผ่านการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1-2 ไปแล้วเมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 25-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับอนุมัติ EIA ก็จะนำเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไป ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท โดยปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 เหลือที่ดินพร้อมขาย 2.76 ไร่ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามในสัญญาขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง มูลค่าขายรวม 48 ล้านบาท และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 นี้ และสามารถเริ่มขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส	1,151.35	480.50	536.17
รวม	1,151.35	480.50	536.17

บริษัทมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์

ในระหว่างปี 2557 — 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เท่ากับ 1,151.35 ล้านบาท 480.50 ล้านบาท และ 536.17 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2558 ปรับตัวลดลงร้อยละ 58.27 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ลดลง สาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 536.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีนโยบายขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ให้หมดโดยเร็วที่สุด โดยการจัดโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น และเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ที่ตั้งอยู่บนถนน ถนน กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2560 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการมีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 17.34 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2560 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ ข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัท ซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงาน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูป และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่สำนักงานและการให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน	14.90	15.57	22.09
รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้า	29.80	100.98	120.26
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	188.90	179.17	179.99
รวม	233.60	295.72	322.34

ในปี 2557 — 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 233.60 ล้านบาท 295.72 ล้านบาท และ 322.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Barnsley) ในประเทศอังกฤษ เพื่อลงทุนที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ทำให้ TISCOM เริ่มมีรายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ ในขณะที่ปี 2558 TISCOM ได้ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้น โดยในเดือนมกราคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Bognor) ลงทุนที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าเป็นแห่งที่สอง ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 26.59

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 322.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในระหว่างงวดปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่งสร้างแล้วเสร็จเมื่อต้นปี 2559 ได้เพิ่มมากขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินปันผล	16.06	21.22	15.62
ค่าจ้างบริหาร	10.10	13.99	17.03
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	50.63
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	-	15.53
ดอกเบี้ยรับ	30.97	27.28	8.84
อื่นๆ	23.05	9.40	1.91
รวม	80.18	71.89	109.56

ในระหว่างปี 2557 — 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 80.18 ล้านบาท 71.89 ล้านบาท และ 109.56 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II และค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าที่ปล่อยพื้นที่เช่าได้มากขึ้น

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เพิ่มขึ้น และค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	-	8.36
ต้นทุนขายอาคารชุด	878.14	376.49	395.76
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	152.14	169.16	181.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.26	34.72	53.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	252.25	264.43	230.35
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	-	54.27
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	26.24	-	-
รวม	1,374.03	844.80	923.43

ในระหว่างปี 2557 — 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,374.03 ล้านบาท 844.80 ล้านบาท และ 923.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจากปี 2557 จำนวน 529.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.52 สาเหตุหลักมาจากยอดขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่ลดลง ส่งผลให้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายรวมปรับลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายอาคารชุด และต้นทุนให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการปล่อยพื้นที่เช่าใหม่ได้มากขึ้น รวมถึงผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในกองทุน M-II อีก 54.27 ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	n/a	-	n/a	8.36	46.01%
ต้นทุนขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	n/a	-	n/a	-	n/a
รวม	-	n/a	-	n/a	8.36	46.01%

ในปี 2557-2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2559 บริษัท ได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง

ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	878.14	76.27%	376.49	78.35%	395.76	73.81%
รวม	878.14	76.27%	376.49	78.98%	395.76	74.07%

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 878.14 ล้านบาท 376.49 ล้านบาท และ 395.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 79 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ทำให้ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้
ต้นทุนเช่าโรงงาน	11.63	74.70%	12.39	79.58%	23.66	107.11%
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	9.91	9.81%	31.86	31.55%	34.05	28.31%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	130.60	72.89%	124.90	69.71%	123.43	68.58%
รวม	152.14	65.13%	169.15	57.20%	181.14	56.20%

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 152.14 ล้านบาท 169.15 ล้านบาท และ 181.14 ล้านบาท ตามลำดับ จะเห็นว่าต้นทุนให้เช่าและบริการ ในปี 2558 สูงกว่าปี 2557 เป็นผลจากต้นทุนค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่ปรับขึ้นตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุน จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 65.13 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้จากคลังสินค้าในประเทศอังกฤษจะมีต้นทุนสูงกว่าคลังสินค้าในประเทศไทย รวมถึงผลจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2558 อัตราต้นทุนปรับลดลงเป็นร้อยละ 57.20 ของรายได้ เนื่องจาก รายได้คลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษแห่งใหม่ที่ลงทุนซื้อเข้ามาในปี 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการแรกที่ลงทุนในปี 2557

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2558

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และ ค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.26	4.45%	34.72	4.09%	53.55	5.43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	233.58	15.94%	223.97	26.41%	230.35	23.36%
รวม	298.84	20.40%	258.69	30.50%	283.90	28.79%

ในปี 2557 — 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.26 ล้านบาท 34.72 ล้านบาทและ 53.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 4.45 ร้อยละ 4.09 และร้อยละ 5.43 ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลงจากปี 2557 ตามยอดรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 จะมีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เป็นร้อยละ 5.43 ของยอดขาย เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายเร่งขายห้องชุดเพื่อปิดโครงการ โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2557-2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 233.58 ล้านบาท 223.97 ล้านบาท และ 230.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 15.94 ร้อยละ 26.41 และร้อยละ 23.36 ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2558 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 9.61 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทสามารถปล่อยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้เพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทมีการค่าใช้จ่ายเงินชดเชยค่าเช่าและค่าบริการให้ลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ลดน้อยลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 230.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานประจำปี

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 — 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 305.06 ล้านบาท 346.07 ล้านบาท และ 391.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 13.44 เนื่องจากบริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพิ่มขึ้นอีก 1,400.00 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 627.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มสูงขึ้น 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทยังคงมีออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 25.61 ร้อยละ 29.70 และร้อยละ 33.24 ตามลำดับ เนื่องจากปี 2557-2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูงส่งผลกระทบต่อปี 2557 และ 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง ส่วนปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	n/a	n/a	53.99%
ขายอาคารชุด	23.73%	21.65%	26.19%
ให้เช่าและบริการ	34.87%	42.80%	43.81%
รวม	25.61%	29.70%	33.24%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน ในปี 2557-2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน เนื่องจาก ที่ดินเปล่าของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ยังอยู่ระหว่างการขออนุมัติการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทได้จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 – 2 เมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 25-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับการอนุมัติ EIA ก็จะทำเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไปซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จใน ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และสามารถเริ่มขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

ส่วนปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทได้ลงนามสัญญาจะซื้อจะขายขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง มูลค่าขาย 48.00 ล้านบาท และจะโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 นี้

ในปี 2557–2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 23.73 ร้อยละ 21.65 และร้อยละ 26.19 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณร้อยละ 21 – 27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ในปี 2557–2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 34.87 ร้อยละ 42.80 และร้อยละ 43.81 ตามลำดับ โดยในปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากมีรายได้คลังสินค้าแห่งที่สองในประเทศอังกฤษที่ลงทุนในปี 2558 มีอัตรากำไรที่สูงกว่าคลังสินค้าแห่งแรก สำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาสูงกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยสูงของปี 2558

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2557—2559 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 0.79 ร้อยละ -8.83 และร้อยละ -5.33 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินและอาคารโรงงาน ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -10.77 ร้อยละ -35.48 และร้อยละ -32.28 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทยังต้องกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทมีหนี้สินค้างชำระดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาตหรือยังก่อสร้างไม่เสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นขออนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA) โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาต EIA และสามารถขายโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 และรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 ของปี 2560 และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 โดยทั้งสองโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

อัตรากำไรต่อหุ้น

ในปี 2557—2559 บริษัทมีอัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทร้อยละ -8.79 ร้อยละ -14.26 และร้อยละ -14.36 ตามลำดับ เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น

3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ดินทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2557—2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,382.84 ล้านบาท 9,654.70 ล้านบาท และ 9,680.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 2,271.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.77 เป็นผลมาจากบริษัทจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพื่อนำมาขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ทั้งในส่วนที่ดินทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,258.22 ล้านบาท และ 856.76 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท

ในปี 2557—2559 บริษัทมีอัตรากำไรต่อหุ้นจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -2.09 ร้อยละ -3.53 และร้อยละ -2.42 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรต่อหุ้นจากสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินก่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับอนุญาตและสามารถขายและรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2557—2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 157.88 ล้านบาท 304.16 ล้านบาท และ 265.42 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 146.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.65 เนื่องจาก บริษัทได้จัดหาเงินจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อสำรองไว้ใช้ในการดำเนินงานและการลงทุน และ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 38.74 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไปจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และตราสารหนี้ระยะสั้นที่ครบกำหนด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2557—2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 30.51 ล้านบาท 21.62 ล้านบาท และ 52.42 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้าลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 8.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.14 และในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557—2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,202.86 ล้านบาท 6,461.08 ล้านบาท และ 6,619.45 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นอีก 1,258.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.18 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น และ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และการลงทุนจากการลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM ที่เพิ่มมากขึ้น สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากการได้มีการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2557-2558 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 225.00 ล้านบาท และ 208.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับลดลงในระหว่างปี 2557-2558 เนื่องจาก การลดลงตามมูลค่าตลาดของเงินลงทุน ประกอบกับในปี 2558 กองทุนที่บริษัทเข้าลงทุนได้มีการลงทุนบางส่วนและขายคืนเงินทุนให้แก่บริษัท (ผู้ถือหน่วยลงทุน) ในขณะที่ปี 2559 บริษัทไม่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2557—2559 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 401.11 ล้านบาท 364.12 ล้านบาท และ 324.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เป็นหลัก ในปี 2557—2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 535.95 ล้านบาท 1,392.71 ล้านบาท และ 1,342.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 856.76 ล้านบาท เนื่องจาก TISCOM ได้ลงทุนในคลังสินค้าให้เช่าในประเทศฮ่องกงแห่งที่สองผ่าน Bognor (บริษัทย่อย) และ ในปี 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 50.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการปรับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการต่างประเทศ

การวิเคราะห์คุณภาพของลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน ลูกหนี้จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า และลูกหนี้จากธุรกิจรับบริหารทรัพย์สินเป็นหลัก โดยนโยบายการให้สินเชื่อของบริษัทและบริษัทย่อยจะเท่ากับ 30 วัน ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทจะใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น โดยในปี 2558 มียอดค้างชำระลูกหนี้การค้าค้างชำระเกิน 12 เดือนเพิ่มสูงขึ้นจากสิ้นปี 2557 ที่เท่ากับ 5.31 ล้านบาท เป็น 9.27 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกำหนดของอาคารเอสจี แลนด์ โดยบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวแล้ว สำหรับปี 2559 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกำหนดจากสิ้นปี 2558 อย่างมีนัยสำคัญ

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

4.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รวมหนี้สิน	5,213.81	7,752.57	7,519.95
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	2,169.03	1,902.13	2,160.60
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น	2.40	4.08	3.48

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2557—2559 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 5,213.81 ล้านบาท 7,752.57 ล้านบาท และ 7,519.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 2,538.76 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงานของบริษัท และใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2557—2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,532.09 ล้านบาท 2,191.50 ล้านบาท และ 1,977.45 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 659.41 ล้านบาท เนื่องจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและจ่ายชำระหนี้ตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดและดอกเบี้ยจ่าย ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัทประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัทประกอบด้วยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2557—2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 331.77 ล้านบาท 256.62 ล้านบาท และ 287.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทลดลงจากปี 2557 จำนวน 75.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ที่ลดลงตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงปีที่ผ่านมา ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.46 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมีเจ้าหนี้จากการก่อสร้างของโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชสและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ Green Park 2 และ 3 ที่เพิ่มขึ้น

หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนด มูลค่ารวม 3,100.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดหุ้นกู้ชุดต่างๆ ที่คงเหลืออยู่ ดังนี้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 4 จำนวน 1,200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,200.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 5 จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 200.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 เมษายน 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 จำนวน 2 ชุด ดังนี้

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 ตุลาคม 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.85 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2560 จำนวน 2 ชุด ดังนี้

- เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและและมีประกัน หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 769,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 769.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และ
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 528,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 528.50 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

โดยบริษัทได้นำเงินจากการขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ 2 ปี 2560 ไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 จำนวน 1,200.00 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2557–2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 733.33 ล้านบาท 893.59 ล้านบาท และ 1,048.93 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 160.26 ล้านบาท เป็นผลมาจาก TISCOM ได้กู้ยืมเงินมาเพื่อใช้ในการลงทุนคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor (บริษัทย่อย) ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557–2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,169.03 ล้านบาท 1,902.13 ล้านบาท และ 2,160.60 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 266.90 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในปี 2558 ในขณะที่ปี 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 258.47 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2557–2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.40 เท่า 4.08 เท่า และ 3.48 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับลดลง นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น ดังนั้น ภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะมีผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงได้เป็นอย่างมาก

4.2 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า คลังสินค้าท่าสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 2 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bransley และ Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิล เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเชส การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการในข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2560 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะ จ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	2,890	2560-2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิลเรสซิเดนเชส	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	661	2560	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

4.3 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(770.82)	(1,811.92)	(696.47)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(483.15)	(712.04)	280.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	145.36	2,652.84	384.01
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	(2.18)	17.40	(6.47)
รวม	(1,110.79)	146.28	(38.74)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2557—2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ -770.82 ล้านบาท -1,811.92 ล้านบาท และ -696.47 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 277.29 ล้านบาท และเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 313.06 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในพัฒนาโครงการฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ของ CROWN และการเข้าลงซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท และการซื้อที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ของบริษัท สำหรับปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2557-2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ -483.15 ล้านบาท และ -712.04 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.18 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งแรกผ่าน Bransley จำนวน 341.79 ล้านบาท และใช้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด 79.62 ล้านบาท สำหรับในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 122.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ครบถ้วนแล้ว) และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2557-2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 145.36 ล้านบาท 2,652.84 ล้านบาท และ 384.01 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,686.13 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,007.32 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 211.21 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,026.79 ล้านบาท และมีการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1,350 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 384.01 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2557-2559 อยู่ที่ 2.45 เท่า 1.39 เท่า และ 1.43 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2558 ปรับลดลงจากปี 2557 มาอยู่ที่ 1.39 เท่า มีสาเหตุหลักหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมากในระหว่างปี 2558 จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน

4.4 ความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 (บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ชุดแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560)	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

หมายเหตุ : *เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่แบบมีหลักประกัน จำนวน 1,297.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 769.00 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 และ 528.50 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 เพื่อนำมาจ่ายชำระคืนครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมสุทธิเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.58 ล้านบาท และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น เนื่องจาก เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังนำเงินที่ได้รับการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงจากการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ (รายละเอียดตามตารางข้างต้น อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้นักลงทุนทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้ดำเนินการให้สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ไม่เกินจากข้อกำหนดสิทธิที่ได้กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

1) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD - W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาท ต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 2 ปี (26 กรกฎาคม 2559 - 29 มิถุนายน 2561) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิในช่วง 2 ปีนี้รวมประมาณ 1,500 ล้านบาท

2) บริษัทมีแผนที่จะขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชสโดยเร็วที่สุด เพื่อนำเงินไปชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยบริษัทวางแผนการจัดโปรโมชัน เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น นอกจากนี้ยังเพิ่มช่องทางการสื่อสารและนำเสนอโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ และผ่านเว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีห้องชุดรอขายจำนวน 104 หน่วย โดยคิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 1,429 ล้านบาท และมีห้องชุดที่ขายแล้วรอโอนจำนวน 11 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 70 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนให้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ของปี 2560 สำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือที่รอขายอยู่จำนวน 104 หน่วย บริษัทจะเร่งขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2561

3) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส อีกประมาณ 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดวงดการชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

4) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ในปี 2560 จำนวน 300 ไร่ มูลค่าประมาณ 2,850 ล้านบาท บริษัทจะเริ่มทำการตลาดหลังจากได้รับอนุญาต EIA ทั้งนี้ ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และได้แสดงความจำนงหรือติดต่อมายังบริษัทหลายราย แต่ยังไม่ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินใดๆ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับอนุญาต EIA โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มขายและทยอยรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

5) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I — III) ในปี 2560 ประมาณ 400 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 48 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

6) เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนโดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 และแผนการขายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

4.5 ความสามารถชำระดอกเบี้ย และเงินต้น

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.16, 0.01 และ 0.30 เท่า สำหรับปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับโดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หักด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ -0.42, -3.12 และ -1.23 เท่า สำหรับงวดปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 ติดลบลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยบริษัทได้เจรจาขอขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 1,890.95 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,796.00	1,222.95	573.05
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง *	TFD	หัวหิน	เงินกู้ระยะยาว	990.00	150.00	840.00
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง **	TISCOM	บางเสาธง	เงินกู้ระยะยาว	420.00	218.60	201.40
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	233.50	276.50
รวม				3,716.00	1,825.05	1,890.95

หมายเหตุ : * ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทได้ชำระหนี้และยกเลิกวงเงินกู้โครงการหัวหินกับสถาบันการเงิน ไม่มีภาระหนี้ค้างชำระ ส่วนโครงการบางเสาธง

** เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับเงินกู้เพิ่มจากสถาบันการเงินอีกจำนวน 175.00 ล้านบาท ทำให้มีวงเงินกู้คงเหลือสำหรับโครงการบางเสาธง 26.40 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (TFD - W4) การรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส รายรับจากเงินมัดจำโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเชส รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ดังที่ได้กล่าวไว้ในความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทข้างต้น รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 400 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการระดมทุนและขยายวงเงินกู้ยืมที่อยู่ระหว่างการนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้เฝ้าระวังและดูแลสภาพคล่องของบริษัทอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทมียอดตัวแลกเงินที่มีกำหนดชำระในเดือนมีนาคม

2560 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560) จำนวน 190 ล้านบาท รวมถึงในเดือนเมษายน 2560 บริษัทมียอดตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้คงค้างที่มีกำหนดชำระจำนวน 537 ล้านบาท และ 200 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทมีแผนการชำระเงินคืนสำหรับตั๋วแลกเงินที่จะครบกำหนดอายุ ดังต่อไปนี้

- รายละเอียดตั๋วแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนมีนาคม 2560

วันที่ตั๋วครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
13 มี.ค. 2560	30	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
15 มี.ค. 2560	10	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
22 มี.ค. 2560	70	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ
27 มี.ค. 2560	50	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 30 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
30 มี.ค. 2560	30	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
รวม	190	

- รายละเอียดตั๋วแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ตั๋วครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
3 เม.ย. 2560	10	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
5 เม.ย. 2560	70	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
10 เม.ย. 2560	145	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 10 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 25 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
11 เม.ย. 2560	10	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
17 เม.ย. 2560	122	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 9 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 32 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
21 เม.ย. 2560	30	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
26 เม.ย. 2560	90	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
27 เม.ย. 2560	60	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
รวม	537	

- รายละเอียดหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ 10 เมษายน 2560 จำนวน 200 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะต่ออายุตั๋วแลกเงิน ในเดือนมีนาคม และเมษายน 2560 เพื่อใช้ชำระหนี้ตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยหากผู้ลงทุนไม่ต่ออายุตั๋วแลกเงิน หรือไม่สามารถออกตั๋วแลกเงินใหม่ได้ บริษัทยังคงมีแหล่งเงินทุนจากวงเงินสำรองที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัทซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขออนุมัติขยายวงเงินสินเชื่อประมาณ 400 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระหนี้หนี้ นอกจากนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาเรียบร้อยแล้ว รอโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 180 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถเร่งโอนให้แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม – เมษายน 2560 และในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทจะได้รับเงินตามสัญญาจะซื้อขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส จำนวน 82 ล้านบาท ส่วนตั๋วแลกเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 900 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และแผนการเพิ่มทุนเพื่อไปชำระตั๋วแลกเงินจำนวนดังกล่าว

หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการต่ออายุตั๋วแลกเงิน และไม่สามารถออกตั๋วแลกเงินใหม่ได้ตามแผนดังกล่าวข้างต้น รวมถึงแหล่งเงินทุนที่บริษัทได้เตรียมสำรองไว้เพื่อนำมาชำระหนี้ตั๋วแลกเงินไม่ทันรอบการชำระหนี้ตั๋วแลกเงินดังกล่าวบริษัทมีแผนที่จะเข้าไปเจรจากับผู้ค้าตราสารหนี้เพื่อหาแนวทางในการชำระหนี้ตั๋วแลกเงินต่อไป นอกจากนี้ บริษัทมีแผนสำรองที่จะใช้ช่องทางในการระดมทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิม รวมถึงแผนขยายวงเงินหุ้นกู้ (หนี้สินระยะกลาง) เพื่อจัดหาเงินมาจ่ายชำระหนี้ตั๋วแลกเงิน (หนี้สินระยะสั้น) ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม รวมทั้งลดความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นลงได้ อย่างไรก็ตาม ตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11. เรื่อง กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ (ค) ได้กำหนดไว้ว่า “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งเป็นมูลหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ตราสารหนี้หรือซึ่งเป็นมูลหนี้เกิดจากการดำเนินการทางการเงินอื่นใด (เพื่อป้องกันข้อสงสัย ไม่ให้รวมถึงธุรกรรมอนุพันธ์ใดๆ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับมูลหนี้ทางการเงินหรือไม่ก็ตาม) เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 400.00 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เว้นแต่ (1) เป็นการผิดนัดชำระหนี้ในเจ้าหนี้การค้าและการผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวยังไม่มีข้อยุติ หรือ (2) เป็นการผิดนัดในมูลหนี้ใดๆ ที่ไม่กระทบต่อการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ” ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ และทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

- เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 เดือนมีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญ ได้ดังนี้

(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4

(2) ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อความครบถ้วนถูกต้องของงบการเงินรวมของบริษัท บริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ การใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง การประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และความเห็น ของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(ดร.สุนทร เสถียรไทย)

ประธานกรรมการ

(นายกำพล ดิยรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ถือหุ้นและการจัดการ

การถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ชื่อ — นามสกุล	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		
	30 ธ.ค. 2559	30 ธ.ค. 2558	เพิ่ม (ลด)
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	409,172,850	302,283,275	106,889,575
2. นายกัมพล ดิยะรัตน์	150,000	120,700	29,300
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	43,995,000	43,995,000	-

คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(1) คำตอบแทนกรรมการ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีจำนวน 10,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรคำตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน และกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้.-

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จกรรมการ (บาท)	คำตอบแทนรวม (บาท)
1. ดร. สุนทร เสถียรไทย	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	234,000.-	1,440,000.-	1,674,000.-
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ, รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	234,000.-	960,000.-	1,194,000.-
3. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	299,000.-	720,000.-	1,019,000.-
4. นายนันท์ กิจจาลักษณ์	กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	40,000.-	183,333.-	223,333.-
5. ดร.สุธรรม วาณิชเสนี	กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	140,000.-	416,667.-	556,667.-
6. นายสมมาตร สังขะทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	260,000.-	600,000.-	860,000.-
7. นายกัมพล ดิยะรัตน์	กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	218,000.-	540,000.-	758,000.-
8. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ	169,000.-	540,000.-	709,000.-
9. นายบรรยง วิเศษมงคลชัย	กรรมการ	169,000.-	526,500.-	695,500.-
10. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ และกรรมการบริหาร	117,000.-	540,000.-	657,000.-
รวม		1,880,000.-	6,466,500.-	8,346,500.-

หมายเหตุ : * นายนันท์ กิจจาลักษณ์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559
* ดร.สุธรรม วาณิชเสนี ได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559
* นายบรรยง วิเศษมงคลชัย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559

(2) ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปถึงระดับประธานกรรมการบริหารในรูปเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2559	จำนวนราย	ปี 2558
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	6	37,605,797.20	6	29,981,799.16

หมายเหตุ : ปี 2559 ประกอบด้วยผู้บริหาร 6 ท่าน

1) นายอภิชัย เตชะอุบล 2) นายกัมพล ตียะรัตน์ 3) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
4) นางวิไล แซ่โง้ว 5) นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ 6) นางรัชณี ศิวเวช

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559

	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	409,172,850	25.09
2. นางชลิดา เตชะอุบล	248,550,072	15.24
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	49,983,448	3.06
4. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	43,995,000	2.70
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	35,788,559	2.19
6. นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	20,259,281	1.24
7. นายธวัช ธนาภูมิวัฒนา	16,448,802	1.01
8. นางชั้นทอง อุดมมหันตีสุข	15,159,651	0.93
9. นายสุเมธ ตีयरนนท์	12,654,490	0.78
10. อื่นๆ	778,903,735	47.76
รวม	1,630,915,888	100

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 0107537000475 (บมจ. 294)
มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 676-4031-6, (662) 6763836-9
โทรสาร (662) 676-4038-9
เว็บไซต์ www.tfd-factory.com

ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก เป็น 4 ประเภทคือ:

1. นิคมอุตสาหกรรม
2. เพื่อการขาย และให้เช่า ที่ดิน โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้า และบริหารจัดการ
3. ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน และให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
4. รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และควบคุมการก่อสร้าง

จำนวนและชนิดของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,096,335,206 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้นจำนวน 2,096,335,206 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,630,915,888 หุ้น หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 1,630,915,888 บาท หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจำนวน 465,419,318 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

- 1.) หุ้นสามัญจำนวน 427,825,468 หุ้น สำหรับรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (TFD-W4) ซึ่งยังไม่มีการใช้สิทธิจำนวน 427,825,468 หน่วย ราคาการใช้สิทธิหน่วยละ 3.262 บาท อายุการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 29 มิถุนายน 2561
- 2.) หุ้นสามัญจำนวน 8,333 หุ้น คงเหลือจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (TFD-W4)
- 3.) หุ้นสามัญจำนวน 37,585,517 หุ้น ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือจากการจำหน่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

การถือหุ้นบริษัทในเครือ หรือบริษัทอื่น

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนเมษายน 2546

ทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%

ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (662) 676-4055-57

โทรสาร (662) 676-4064

เว็บไซต์ www.tiscom.co.th

Barnsley Warehouses Limited

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนเมษายน 2557 ทุนจดทะเบียน 630,000 ปอนด์

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 100%

ดำเนินงานด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย

สำนักงานตั้งอยู่ 10 Norwich Street, London EC4A 1BD United Kingdom.

Bognor Regis Warehouses Limited

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมกราคม 2558 ทุนจดทะเบียน 1,620,000 ปอนด์
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 100%
ดำเนินงานด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย
สำนักงานตั้งอยู่ 189 Piccadilly St James London W1J 9ES United Kingdom.

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2541 ทุนจดทะเบียน 701 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%
ดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 676-4031
โทรสาร (662) 676-4038

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2531 ทุนจดทะเบียน 100.45 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 49.91%
ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้เช่าอาคารสำนักงาน
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (662) 651-9485, (662) 651-8577-78
โทรสาร (662) 651-8575, (662) 651-9471

บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%
ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 676-0288
โทรสาร (662) 676-0277

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ (662) 009-9991
โทรสาร (662) 009-9999

ผู้ค้าหลักทรัพย์ และผู้จัดการการจัดจำหน่าย (ตัวแลกเปลี่ยน และหุ้นกู้)

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด

ชั้น 3 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์
175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 680 — 1111 โทรสาร (662) 680-1014

บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด

ชั้น 8, 15-17, 19, 21 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ 287

ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ (662) 695-5000

โทรสาร (662) 695-5173

ผู้สอบบัญชี

นางสาววรุณ ขยันการนารี

ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ

นางสาววราพร ประภาศิริกุล

ทะเบียนเลขที่ 4579 และ/หรือ

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์

ทะเบียนเลขที่ 4523

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลครัชดา

เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก

คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ (662) 264-0777

โทรสาร (662) 264-0789-90

ที่ปรึกษากฎหมาย**บริษัท สำนักงานกฎหมายพาร์อิส์ (ประเทศไทย) จำกัด**

ชั้น 24 เลขที่ 121/74-75 อาคารอาร์. เอส. ทาวเวอร์

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ (662) 641-3181-88, (662) 248-6711

โทรสาร (662) 641-3189-90, (662) 248-6719

ที่ปรึกษาทางการเงิน**บริษัท ดีเอส พรูเด็นเชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด**

540 อาคารเมอร์คิวรี ชั้น 5 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ (662) 658-5988

โทรสาร (662) 658-5877

การซื้อขายหุ้น

หุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารธนาชาต

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



FACTORY LOCATION MAP





บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
SINCE 1977 Thai Factory Development Public Company Limited

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9

อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : (66) 2676 4031-6, (66) 2676 3836-9

โทรสาร : (66) 2676 4038-9

18 Soi Sathorn 11 Yaek 9,

TFD Building, Yannawa, Sathorn,

Bangkok 10120 Thailand

Tel : (66) 2676 4031-6 , (66) 2676 3836-9

Fax : (66) 2676 4038-9

www.tfd-factory.com