

รายงานประจำปี

2560

Change
Innovation
Idealism
Freedom



SINCE 1977

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

Thai Factory Development Public Company Limited





วิสัยทัศน์

มุ่งมั่น สร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านโรงงาน
อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย พร้อมการ
บริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด
แก่ลูกค้า

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

2	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน
3	สารจากประธานกรรมการ
4	คณะกรรมการ
11	โครงสร้างการจัดองค์กร
12	ฝ่ายจัดการ
16	การพัฒนาสังคมในรอบปี 2560
20	รายงานการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการ
39	การควบคุมภายใน
42	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
43	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
49	วงแสดงฐานะการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
128	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
138	ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน
146	นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และรายการระหว่างกัน
159	ปัจจัยความเสี่ยง
167	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
182	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน
183	ผู้ถือหุ้นและการจัดการ
185	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
186	ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2560	2559	2558	2557
ข้อมูลทางการเงิน				
1. รายได้จากการขายและบริการ	915.68	876.69	776.22	1,384.95
2. รายได้รวม	1,018.84	986.25	874.44	1,465.14
3. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(474.58)	(318.35)	(274.56)	(157.82)
4. สินทรัพย์รวม	10,492.48	9,680.54	9,657.97	7,382.84
5. หนี้สินรวม	7,774.06	7,519.95	7,755.84	5,213.81
6. ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,718.42	2,160.59	1,902.13	2,169.03
อัตราส่วนทางการเงิน				
1. อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	-46.58%	-32.28%	-31.40%	-10.77%
2. อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-15.63%	-14.73%	-14.43%	-7.27%
3. อัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สินรวม	-3.53%	-3.28%	-2.84%	-2.13%
4. กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.27)	(0.25)	(0.21)	(0.12)
5. เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-
6. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.27	1.32	1.48	1.68
7. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.39	1.43	1.39	2.45
8. หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	4.08	3.48	4.07	2.41

สารจากประธานกรรมการ



ดร. สุนทร เติญไทย

ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

เมื่อปี 2559 ประเทศเราได้ประสบความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ นั่นคือ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร ได้เสด็จสวรรคตเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ทำให้ปวงชนชาวไทยซึ่งเป็นพสกนิกรของพระองค์มีความเศร้าโศกเสียใจไปทั่วประเทศนั้น ในช่วงระหว่างวันที่ 25-29 ตุลาคม 2560 ได้มีการพระราชพิธีถวายพระเพลิงพระบรมศพ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร ณ พระเมรุมาศ มณฑลพิธีท้องสนามหลวง โดยในวันที่ 26 ตุลาคม 2560 เป็นวันถวายพระเพลิง ในการนี้คณะรัฐมนตรีได้กำหนดให้เป็นวันหยุดราชการเป็นกรณีพิเศษเพื่อให้พสกนิกรได้ไปร่วมกันถวายความอาลัยเป็นครั้งสุดท้าย ในการพระราชพิธีนี้ได้มีการสร้างพระเมรุมาศตามโบราณราชเพณีและอาคารประกอบ เช่น พระที่นั่งทรงธรรม ศาลาลูกขุนตามสถาปัตยกรรมไทยได้อย่างสวยงามสมกับพระเกียรติทุกประการ

ผมขอเรียนว่าเศรษฐกิจไทยปี 2560 ถือเป็นปีแรกที่มีการขยายตัวขึ้น ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2560 ขยายตัวได้มากกว่าที่เคยคาดการณ์กันไว้ อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจไทยในปี 2560 จะเติบโตดี แต่คนส่วนใหญ่กลับไม่รู้สึกว่าการเงินของตัวเองดีขึ้น ส่วนหนึ่งเพราะการเติบโตของเศรษฐกิจยังคงกระจุกตัวอยู่เพียงบางส่วน ยังไม่ส่งผ่านไปยังภาคการผลิต การลงทุน และเศรษฐกิจฐานรากอย่างเต็มที่ ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรลดต่ำลง ทำให้รายได้ภาคเกษตรลดลง ในขณะที่หนี้ภาคครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง คนกลุ่มนี้ถือเป็นกลุ่มใหญ่ของประเทศ จึงทำให้ความรู้สึกของคนส่วนใหญ่ไม่รู้สึกว่าเศรษฐกิจดีขึ้น สวนทางกับตัวเลขที่ขยายตัวดี แต่อย่างไรก็ตาม ความชัดเจนในการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่เริ่มเป็นรูปธรรมขึ้น เช่น การเริ่มดำเนินโครงการรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน เฟสแรก กรุงเทพมหานคร-ระยอง ที่มีวงเงินลงทุนสูงถึง 179,413 ล้านบาท ได้จัดพิธีเริ่มการก่อสร้างเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ก็จะทำให้การลงทุนของภาคเอกชนเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องตามมา นอกจากนั้น การเลือกตั้งที่มีความชัดเจนขึ้นว่าจะเกิดขึ้นเมื่อใดก็ส่งผลดีให้กับความมั่นใจในการลงทุนโดยภาพรวมของประเทศด้วยเช่นกัน

แต่อย่างไรก็ตามขอเรียนว่า ปี 2560 ที่ผ่านมาเป็นปีที่เราต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนจากอีกปีหนึ่ง เนื่องจากความผันผวนของตลาดการเงินที่มีการผันผวนขึ้นลงของหุ้นตัวเล็กเงิน (B/E) ของบริษัทจดทะเบียนในช่วงปลายปี 2559 และลามต่อเนื่องมาปี 2560 โดยได้มีบริษัทจดทะเบียนผิวนัดชำระหนี้ตัวเล็กเงินเพิ่มมากขึ้นจนทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนในการที่จะ

ลงทุนในตัวเล็กเงินหมดไป จนนำไปสู่การหยุดการลงทุนในตัวเล็กเงินโดยสิ้นเชิง วิกฤติการณ์ตัวเล็กเงินดังกล่าวจึงส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับบริษัทในการบริหารจัดการทางการเงิน ทำให้ยากต่อการหาแหล่งเงินทุนและทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ถึงแม้ว่าในขณะที่เราต้องแก้ปัญหาต่างๆดังกล่าว แต่ในอีกทางหนึ่งเราก็ยังคงต้องแสวงหาโอกาสในการขยายธุรกิจ ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการลงนามร่วมกันระหว่างบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ TFD กับ Beauty Honour Enterprises Limited บริษัทในกลุ่มของ Country Garden Group บริษัทชั้นนำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสาธารณรัฐประชาชนจีน ร่วมกันจัดตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยย่านรัชดาภิเษก-เทียมร่วมมิตร บนเนื้อที่ขนาด 8 ไร่เศษ มีอาคารสูง 34 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 123,470 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ขายเกือบ 70,000 ตารางเมตร มีห้องพัก 1,337 ห้อง นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เป็นสำนักงานและ Community Mall อีกส่วนหนึ่ง มีมูลค่าโครงการประมาณ 6,800 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถก่อสร้างเสร็จและโอนให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 การร่วมทุนกับพันธมิตรในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวได้อย่างแน่นอน

สำหรับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 บริษัทกำลังเร่งการดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคอย่างเร่งด่วน เพื่อให้สามารถรองรับลูกค้าที่จะเข้ามาดำเนินการได้ภายในปี 2561 ซึ่งก็จะทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานในปี 2561 ดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมาเป็นอย่างมาก

ผมขอเรียนด้วยความเชื่อมั่นว่า ปี 2561 ผลประกอบการของทีเอฟดีจะกลับมาทำกำไรและคาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

บริษัทฯ ต้องขอขอบคุณในความร่วมมือ ร่วมใจกันของบุคลากรของบริษัทฯ และขอขอบคุณในการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน สื่อสารมวลชน นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ตลอดจนประชาชนทั่วไป บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า บริษัทฯ จะได้รับความไว้วางใจและได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีเช่นนี้ตลอดไป

ขอขอบพระคุณ



คณะกรรมการ



ดร.สุนทร เสถียรไทย
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ
และกรรมการอิสระเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561
ปัจจุบันได้รับแต่งตั้งเป็นประธาน
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2561



ดร. อกิซึย เทะอุบล
ประธานกรรมการ /
ประธานกรรมการบริหาร
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง
ประธานกรรมการเมื่อ
วันที่ 14 มีนาคม 2561



ดร. สุธรรม วาณิชเสณี
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และคำตอบแทน
กรรมการอิสระ



นายประสพ วรารัตนกุล
ประธานกรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการกำกับ
ดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และคำตอบแทน
กรรมการอิสระ



นายสมมาตร สึงชะกรพิย
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สรรหา และคำตอบแทน
กรรมการอิสระ



นายเชตวัน อนันตสมบัติ
กรรมการอิสระ
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรง
ตำแหน่งกรรมการ
เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561



นายกำพล ทิยะรัตน์
กรรมการ/กรรมการบริหาร/
กรรมการผู้จัดการ



นายอนุกุล อุบลนุช
กรรมการ / กรรมการบริหาร
ได้รับแต่งตั้งกรรมการบริหาร
เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560



นายกฤตวัฒน์ เทะอุบล
กรรมการ/กรรมการบริหาร

คณะกรรมการ

ดร.สุนทร เสถียรไทย

ประธานกรรมการ*

กรรมการอิสระ*

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

*หมายเหตุ ดร.สุนทร เสถียรไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

ปัจจุบันได้รับแต่งตั้งให้เป็นประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2561

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

ประธานกรรมการ*

ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555

*ดร.อภิชัย เตชะอุบล ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

การศึกษา

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

การอบรบหลักสูตรอบรมจาก IOD

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

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ฮอท พอท จำกัด (มหาชน)
- 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



นายประสวก วรรัตนกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2542

การศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

ดร.สุธรรม วาณิชเสวี

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 Canterbury, New Zealand

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 142/2017

ประสบการณ์การทำงาน

- หัวหน้าผู้ก่อตั้ง บริษัท เอสวีไออินนิซิเอทีฟ จำกัด
- กรรมการ คณะกรรมการติดตามและประเมินผล สำนักงานกองทุนวิจัย (สกว.)
- กรรมการ สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.)
- รองประธานกรรมการ มูลนิธิทองประสุต
- หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมเคมี, รองคณบดีฝ่ายวิชาการ, ผู้อำนวยการศูนย์คอมพิวเตอร์วิศวกรรมศาสตร์, คณะกรรมการวางแผนมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการเทคโนโลยีสารสนเทศมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการวิจัยมหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



นายสมมาตร สัมฤทธิ์

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2546

การศึกษา

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

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- หลักสูตร DAP รุ่น 58/2006

ประสบการณ์การทำงาน

- ที่ปรึกษาด้านภาษีอากร บริษัท ทรัพย์สภาพร จำกัด

นายเชตะวัน อนันตสมบูรณ์

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

การศึกษา

- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงาน

- กรรมการบริษัท โตเทล อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
- ผู้ตรวจราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง
- เลขาธิการกรมผังเมือง



นายกับพล ตีระรัตน์

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

การศึกษา

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

การอบรมหลักสูตรการจาก 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
- อดีตอนุกรรมการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- กรรมการบริหาร บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด
- กรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- อดีตกรรมการผู้จัดการ บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด



นายอนุกุล อุบลนุช

กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

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 ฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เฮ้าซิ่ง จำกัด
- หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย (2535-2538) ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)

นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

กรรมการ

กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

การศึกษา

- Master of Science in Real Estate University of London ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน ประเทศอังกฤษ

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

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

ประสบการณ์การทำงาน

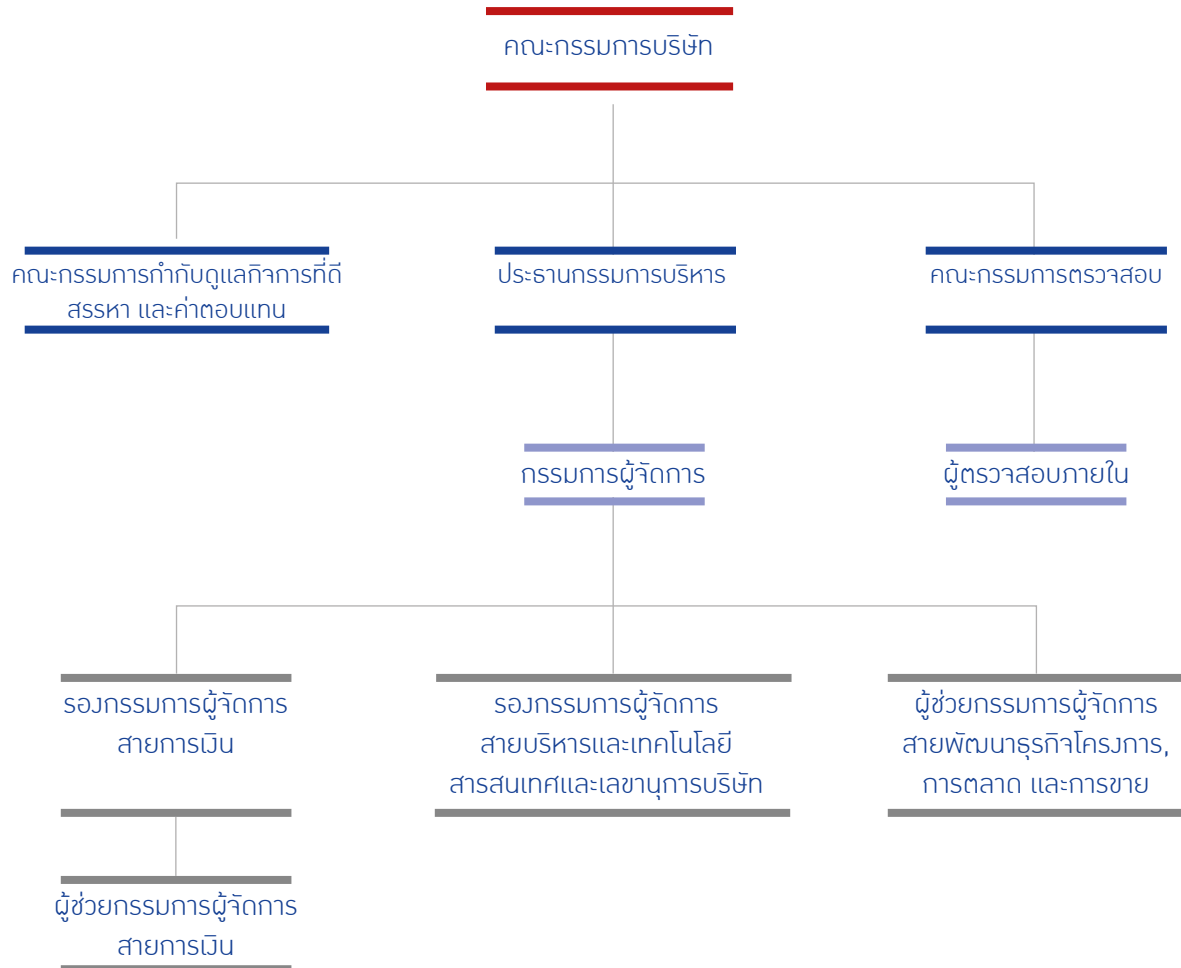
- กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์การตลาด บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



โครงสร้างการองค์กร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

โครงสร้างการจัดการองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กร



11

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพัฒนาโรงแผลหิน จำกัด (มหาชน)



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ



ฝ่ายจัดการ



ดร. อกิซึชิ เทซึอุบล
ประธานกรรมการบริหาร



นายอนุกุล อุบลนุช
กรรมการบริหาร
ได้รับแต่งตั้งเป็น กรรมการบริหาร
เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560



นายกิมพล ทิยะรัตน์
กรรมการผู้จัดการ



นายกฤตวัฒน์ เทซึอุบล
กรรมการบริหาร



นางสิริพร ปิ่นประยงค์
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
และเทคโนโลยีสารสนเทศและ
เลขานุการบริษัท



นางริศนิ คิวเวชช
รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน



นางวิไล แซ่วัว
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
ทรัพยากรบุคคลและลูกค้าสัมพันธ์
ได้ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่
16 กรกฎาคม 2560



นายประกอบ เรืองเล็ก
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ
โครงการ, การตลาดและการขาย
ได้รับแต่งตั้งเป็น ผู้ช่วยกรรมการ
ผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ,
การตลาดและการขาย
เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2560



นายชัยพร โยคหาร
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
ได้รับแต่งตั้งเป็น ผู้ช่วยกรรมการ
ผู้จัดการสายการเงิน
เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2560

ฝ่ายจัดการ

ดร.อภิชัย เตชะอุบล

ประธานกรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2555

การศึกษา

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

นายกับพล ตีระรัตน์

กรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

การศึกษา

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

นายอนุกุล อุบลูช

กรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

13

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพัฒนาโรงแผ่นอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



นายกฤตวัฒน์ เตะอุบล

กรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2557

การศึกษา

- Master of Science in Real Estate University of London ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน ประเทศอังกฤษ

นางรัชณี ศิวเวช

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

นางวิไล แซ่โง้ว

รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารทรัพยากรบุคคล และลูกค้าสัมพันธ์

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2540

หมายเหตุ : นางวิไล แซ่โง้ว ได้ลาออกจากตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารทรัพยากรบุคคล และลูกค้าสัมพันธ์ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2560

การศึกษา

- ปริญญาตรี คอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัย West Coast ประเทศสหรัฐอเมริกา



นายประกอบ เรืองเล็ก

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ, การตลาดและการขาย
(ได้รับการแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2560)
เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2560

การศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

นายชัยพร โยคาวาร

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
(ได้รับการแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2560)
เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2560

การศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยรามคำแหง



การพัฒนาสังคมใน รอบปี 2560

16

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม ในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการดูแล ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม สร้างความสัมพันธ์และสร้างผลประโยชน์ให้กับชุมชน

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นด้านการศึกษา ด้านพัฒนาคุณภาพชีวิต รวมไปถึงการบริจาคสิ่งของ ให้กับมูลนิธิเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ประสบความเดือดร้อน ทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมและโครงการนั้น บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่การมีส่วนร่วมของบริษัทฯ พนักงาน และชุมชน โดยมีโครงการที่สำคัญ ดังนี้.

- กิจกรรมงานวันเด็กแห่งชาติประจำปี 2560

บริษัทฯ ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย นำอุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เครื่องอุปโภคบริโภค ไปมอบให้กับเด็กนักเรียนในโรงเรียนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



- สนับสนุนงานประจำปีวัดสุทธาราม ต.หนองจอก อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจอก ให้การสนับสนุนงานประจำปี เทศน์มหาชาติ ของวัดสุทธาราม ต.หนองจอก อ.บางปะกง เพื่อนำรายได้มาบูรณะศาสนสถานและทำนุบำรุงศาสนา



- สนับสนุนงานประเพณีสงกรานต์ และวันผู้สูงอายุ ประจำปี 2560

บริษัทฯ ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลและผู้นำชุมชน จัดกิจกรรมประเพณีวันสงกรานต์และวันผู้สูงอายุประจำปีขึ้น เพื่อยกย่องเชิดชูคุณค่าผู้สูงอายุ ส่งเสริมสถาบันครอบครัวให้มีความเข้มแข็ง ส่งเสริมให้เด็ก เยาวชน และประชาชนทั่วไปได้มีส่วนร่วมในการสืบสานและอนุรักษ์ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรมอันดีงามของไทยให้คงอยู่สืบไป ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดการทำงานร่วมกันแบบบูรณาการระหว่างหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน



- กิจกรรม “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์” เพื่อนำไปช่วยเหลือทางการแพทย์ ณ บริเวณสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 4 ครั้ง ในปี 2560



- กิจกรรมรักษาคคลองลำซดด้วง

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการภายในนิคม จัดกิจกรรม “รักษาคคลองลำซดด้วง” เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำของชุมชนและพื้นที่เกษตร ทั้งเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการ ชุมชน และหน่วยงานท้องถิ่น



• โครงการ “ทีเอฟดี ส่งเสริมอาชีพตามรอยแม่ เพื่อสร้างชุมชนที่ยั่งยืน”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดกิจกรรมวันแม่แห่งชาติ เพื่อเป็นการน้อมสำนึกถึงพระมหากรุณาธิคุณเป็นล้นพ้นอันหาที่สุดมิได้ ของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ ในพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เนื่องในโอกาสวันคล้ายวันพระราชสมภพ และเพื่อให้ชุมชนโดยรอบนิคมฯ ทีเอฟดี ได้มีอาชีพและรายได้เสริม โดยการสอนทำดอกไม้จันทน์ “ดอกดารารัตน์” และ “น้ำเต้าหู้นมสด” ให้แก่ผู้เข้าร่วมกิจกรรม

• เข้าร่วมโครงการจิตอาสาประดิษฐ์ดอกไม้จันทน์

บริษัทฯ ร่วมกับสำนักงานเขตปทุมวัน ดำเนินโครงการจิตอาสาประดิษฐ์ดอกไม้จันทน์ ทูลเกล้าถวายในพระราชพิธีถวายพระเพลิงพระบรมศพพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เพื่อเป็นการแสดงความจงรักภักดีและน้อมรำลึกถึงพระมหากรุณาธิคุณของพระองค์



• พัฒนาคุณภาพชีวิตครอบครัวผู้ยากไร้ หมู่ที่ 4 ตำบลท่าสะอ้าน

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือ ประชาชนผู้ยากไร้ หมู่ที่ 4 ตำบลท่าสะอ้าน ซึ่งอาศัยอยู่ภายในบ้านที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม อีกทั้งต้องดูแลผู้ป่วยพิการทางจิต อีก 2 คน ทำให้การดำรงชีพเป็นไปอย่างยากลำบาก เพื่อช่วยเหลือสังคมและเห็นใจเพื่อนมนุษย์ทางบริษัทฯ จึงได้มอบทุนช่วยเหลือ เพื่อนำไปปรับปรุงที่พักอาศัยและเป็นค่าบริโภค อุปโภคในการดำเนินชีวิตต่อไป



• สนับสนุนกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์วัดท่าสะอ้าน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งเสริมและอนุรักษ์วัฒนธรรม ประเพณีไทย และการบำรุงพระพุทธศาสนาเสมอมา จึงได้ให้การสนับสนุนกิจกรรมการในการจัดงานประจำปีนมัสการหลวงพ่อดโต และงานประจำปี ณ วัดท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา



- โครงการ “สร้างการเรียนรู้ไปด้วยกันกับทีเอฟดี” และเครือข่าย GREEN NETWORK

บริษัทฯ ร่วมกับสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ได้ทำโครงการ “สร้างการเรียนรู้ไปด้วยกันกับทีเอฟดี” และเครือข่าย GREEN NETWORK โดยวัตถุประสงค์เพื่อสื่อสารให้ชุมชน หน่วยงานท้องถิ่น ผู้ประกอบการ และผู้เกี่ยวข้องในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ได้มีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการป้องกัน ฝุ่นละอองผลกระทบสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์และเสริมสร้างทัศนคติที่ดีกับชุมชนโดยรอบนิคม

- โครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธรรมาภิบาลเขียว)

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดทำโครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธรรมาภิบาลเขียว) เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรม และเสริมสร้างสัมพันธ์อันดีกับชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี อีกทั้งสนับสนุนให้ภาคประชาชนได้มีโอกาสรู้การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม

- โครงการ “สนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวันแก่เด็กนักเรียนโรงเรียนแม่เปิน ต.แม่สอย อ.ท่าสอยยาว จ.ตาก

บริษัทฯ ได้ร่วมกับกลุ่มน้ำใจเพื่อรอยยิ้ม ดำเนินการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “น้ำใจเพื่อรอยยิ้ม” เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนทางด้านการศึกษา ไปยังพื้นที่ห่างไกลหรือในถิ่นทุรกันดาร



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 รายงานทางกการบริหาร 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 ทศนคติ
 - มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ
 - มุ่งเน้นผลประโยชน์ทางธุรกิจเป็นหลัก
 - มุ่งเน้นลูกค้า
 - มุ่งเน้นให้องค์กรมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
 - มีจิตสำนึกในการทำงานเป็นทีม โดยมีเป้าหมายร่วมกันที่ชัดเจน
- 3.2 วิถีคิด
 - 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 โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง เข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบาย การติดตามประเมินผล และการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ทำหน้าที่ที่ประธานในที่ประชุม 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 ต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการโดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งปัจจุบันกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 1. นายประสงค์ วรรัตน์กุล ประธานกรรมการตรวจสอบ
 2. นายสมมาตร สังขทรัพย์ กรรมการตรวจสอบ
 3. ดร.สุธรรม วาณิชเสนี กรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน : ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550 ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัท 3 คน เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน ซึ่งทั้ง 3 คนเป็นผู้มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้กำหนดไว้ในเรื่องของคุณสมบัติของกรรมการอิสระทุกประการ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี หรือจนกว่าจะพ้นตำแหน่งจากการเป็นกรรมการบริษัท ดังรายชื่อต่อไปนี้
 1. นายประสงค์ วรรัตน์กุล ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
 2. นายสมมาตร สังขทรัพย์ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
 3. ดร.สุธรรม วาณิชเสนี กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนมีการประชุมอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาหารือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป 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 โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.)

ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะอนุกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และ กลต. กำหนดไว้ได้

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

คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาามีภาระที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่วันที่ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท 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 ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

3. หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการ

3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
 2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
 3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ และการปฏิบัติงานของผู้บริหารโดยให้มีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
 4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่างๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
 5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลการบริหารจัดการความเสี่ยง 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 ได้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

3.2.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และสรรหาผู้ที่สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัททดแทนกรรมการที่ครบรอบออกตามวาระหรือกรณีอื่น ทบทวนระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดต่างๆ และทำแผนการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติหรือเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีหน้าที่ศึกษาพิจารณาติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอเป็นนโยบายคำตอบแทนที่เป็นแรงจูงใจในการบริหารกิจการของบริษัทให้เจริญก้าวหน้า ตลอดจนสามารถรักษาคณangatและดีให้คงอยู่กับบริษัท ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนความเหมาะสม และความเพียงพอของนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ พร้อมทั้งปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เหมาะสมทันสมัยอย่างต่อเนื่อง



2. ติดตาม กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของคณะกรรมการ ผู้บริหาร 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 และพิจารณาคำตอบแทนให้สอดคล้องกับภาวะการณ์
11. เสนอแนวทางจ่ายค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใดให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการคณะต่างๆ และกรรมการผู้จัดการ โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ โครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขาธิการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของเลขาธิการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขาธิการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น
- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ



- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัทรวมถึงงบการเงินรายได้ไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆที่ได้รับมอบหมาย

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
- 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

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

5. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
- บริษัทจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- คณะกรรมการ ควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมโดยสม่ำเสมออย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการมากกว่า 3 ครั้ง ติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัท อีกต่อไป
- ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ
- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด



- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษารื้อกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาข้อของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขาธิการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะในปี 2560

รายการ	ครั้ง / จำนวนประชุมทั้งหมด			
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ กำกับดูแลกิจการที่ดี สสสหาและค่าตอบแทน
1. ดร.สุนทร เสถียรไทย	9/9			
2. ดร.อภิชัย เตชะอุบล	9/9	8/8		
3. นายประสงค์ วรารัตนกุล	9/9		8/8	4/4
4. ดร. สุธรรม วาณิชเสนี	9/9		8/8	4/4
5. นายสมมาตร สังขะทรัพย์	9/9		8/8	4/4
6. นายกัมพล ตีระรัตน์	9/9	8/8		
7. นายอนุกุล อุบลนุช	9/9	6/6		
8. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	2/2			

หมายเหตุ : * นายอนุกุล อุบลนุช ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

* นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เดินทางไปปฏิบัติงานของบริษัทในต่างประเทศ เมื่อเดือนกันยายน 2559 ถึงเดือนตุลาคม 2560

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดให้มีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท



- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุกๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี

ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบ การประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลการประเมินทั้งคณะ 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 ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำทุกปีแล้ว

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 เพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต



- 3.1.4 คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวัน ซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบตามหน้าที่ต่อกันและกัน ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท โดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปชี้นำการดำเนินงานดังกล่าว อย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 3.1.5 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท หรือในกิจการที่มีลักษณะ เป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.6 คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
- ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
 - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด
 - ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งของบริษัท
 - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท
- 3.1.7 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตน ในภายหลัง
- 3.1.8 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.9 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 3.1.10 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ หรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัท ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
- 3.1.11 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่กระทำการใดอันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใดๆ ในลักษณะที่มีผล บั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
- 3.1.12 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกัน และจัดการกระทำทุจริตทุกประเภท โดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการ อย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
- 3.1.13 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำการ รวมถึงการสร้างความปลอดภัย ในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

หมวดที่ 3.2 ว่าด้วยข้อพึงประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

บริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในภาคอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น จึงจำเป็นต้องธำรงไว้ซึ่งความเป็นมืออาชีพ ความคล่องตัว และความเป็นอิสระ ดังนั้น เพื่อรักษาคุณลักษณะดังกล่าวให้มั่นคงสืบไป บริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน ดังต่อไปนี้

- 3.2.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่เมเท และปฏิบัติตามกฎระเบียบ และนโยบาย โดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- 3.2.2 รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และ บริษัท อย่างเคร่งครัด โดยดูแลและระมัดระวังมิให้เอกสาร หรือข่าวสารอันเป็น ความลับของบริษัท รั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง อันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- 3.2.3 เคารพในสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่นทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการ ปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงาน หรือ ภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใดๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยก หรือความเสียหายภายในบริษัท หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง กับบริษัท
- 3.2.5 รักษา และร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงาน และช่วยเหลือเกื้อกูล ซึ่งกันและกันในทางที่ชอบ 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 โดยมีขอบหรือทุจริต
- 3.2.9 ให้ความเอาใจใส่และช่วยดำเนินการใดๆ ที่จะรักษาสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงาน รวมทั้งการพัฒนาองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ
- 3.2.10 หลีกเลี่ยงการให้-รับสิ่งของ การให้-รับการเลี้ยงรับรอง หรือประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจผ่านทางที่ชอบธรรมของบริษัท หรือในเทศกาล หรือประเพณีนิยม ในมูลค่าที่เหมาะสม ซึ่งผู้รับพึงพิจารณา หากของขวัญที่ได้รับในรูปของเงินหรือสิ่งของมีมูลค่าสูงพึงแจ้งผู้บังคับบัญชาทราบและส่งคืน

หมวดที่ 4 การรายงานงานการเงิน รายงานงานการบริหาร และการควบคุมภายใน

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

คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอก และภายในบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และวิธีการต่างๆ ที่ใช้อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตน เพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบถามรายงาน หรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคู่กับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวน รายงานทางการเงิน
- คำนวณนิยมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นที่จ่ายแก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในงบการเงินเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการให้ความสำคัญในเรื่องระบบการควบคุมภายใน และติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการ



หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทประเมินความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กรที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงที่สำคัญตามผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งให้มีการติดตามเหตุการณ์หรือปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

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 อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณาบทวนความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและประสิทธิภาพของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่จำเป็น

หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

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



หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกราย และไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดสารสนเทศของบริษัท และการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้า เพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้า โดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรดเนินจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระนั้น และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติ และเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี 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
 - คณะกรรมการตรวจสอบข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
 - คณะกรรมการตรวจสอบว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาด หรือทำให้การดำเนินกิจการไม่สำเร็จในที่สุด
- บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว และผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใส สร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบ ในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่างๆ 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 รวมถึงไม่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขอบ

หมวดที่ 8.3 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับคู่ค้า คู่แข่งทางการค้า และเจ้าหน้าที่ทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความเสมอภาค และความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจ และผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า โดยคู่ค้าของบริษัทพึงปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่างๆ อย่างเคร่งครัด และมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดี และ บริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดี และเป็นธรรมในการกักเงินจากเจ้าหน้าที่และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้



8.3.1 ความสัมพันธ์กับลูกค้า

- ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงิน ไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ที่กู้ยืมเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัท แก่เจ้าหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

หมวดที่ 8.4 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นในการพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัทอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 8.4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน โดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือ ตอบแทนในการทำงาน 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



- คณะกรรมการจัดหาทรัพยากรอย่างเพียงพอ เพื่อช่วยพัฒนาความรู้ความสามารถของฝ่ายบริหารในการนำเสนอสารสนเทศและการติดต่อสื่อสาร
- นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีแล้ว มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่าน Website ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอพร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ดังนี้
 - วัตถุประสงค์ของบริษัท
 - สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัททั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
 - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
 - รายชื่อกรรมการ อนุกรรมการชุดต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และคำตอบแทน
 - ปัจจัยและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการเงิน
 - ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
- คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับสถานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้นนอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- ควรเปิดเผยในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการ และ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม โดยเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี
- คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

หมวดที่ 10 การดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วน โดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กระบวนการ และวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยง และโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความรับผิดชอบต่อการทำงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริบทที่รับผิดชอบต่อสังคม โดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทฯ จะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงผลกระทบต่อส่วนหนึ่งของบริษัท ให้แก่กิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทฯ ในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือ หรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทฯ ถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและ สังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาส ห่วงไกลความเจริญ ให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป



หมวดที่ 11 การต่อต้านคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำ นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชันและปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- 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 หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม ให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- 4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- 6) บริษัท มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ หรือ พฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่น รวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น



เรื่องที่รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย ทุจริตระเบียบบริษัท หรือการทำผิดของกรรมการ 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 แยก 9
	อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา
	เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทร (662)6764031-6, (662)6763836-9

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

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 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

2.) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้อันตราย สูญหาย หรือจากการทุจริตประทุพผิตมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ใต้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง 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 และการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้



- กิจกรรมมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
- กิจกรรมมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
- กิจกรรมมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
- กิจกรรมมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
- กิจกรรมมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (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 ให้ข้อมูล คำชี้แจง 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. ส่งเสริมและพัฒนานากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบ และถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด(มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 8 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2560 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2560 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ
3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆของทางการ
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



(นายประสงค์ วรรัตน์กุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

26 กุมภาพันธ์ 2561



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวนเงินรวม 6,852 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5,269 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 21 และ 23 ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (สัญญาเงินกู้) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ยังได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 6,568 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,816 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45 ของสินทรัพย์รวม) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 การประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์



เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 1,527 ล้านบาท ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดให้มีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 แล้ว การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นได้คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของทั้งผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว เปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยการสอบถามผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป



ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน



- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วฐุ ขันการนาวิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2561



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	602,288,108	265,412,703	501,638,038
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	8	-	13,367,402	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9	-	201,559,780	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	46,517,135	52,417,079	6,553,821
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ	6	264,663,288	-	1,964,119,538
ต้นทุนพัฒนาโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์	11	6,567,760,977	6,619,448,294	3,816,299,287
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน		253,992,500	279,360,000	253,992,500
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์		-	80,000,000	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		21,781,254	59,321,985	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		28,398,999	18,701,379	1,591,590
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,785,402,261	7,589,588,622	6,544,194,774
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12	207,880,224	80,123,647	189,181,951
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	6	-	-	101,601,131
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	1,167,477,107
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	209,989,925	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	15	152,806,755	-	152,806,755
สิทธิการเช่า	16	282,559,067	324,226,515	41,011,672
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	1,526,852,080	1,342,477,169	-
อุปกรณ์	18	64,918,265	77,056,389	61,962,361
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31	191,256,460	210,746,581	122,720,130
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน		52,962,623	39,711,204	7,393,225
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		17,857,222	16,607,433	14,448,471
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,707,082,621	2,090,948,938	1,858,602,803
รวมสินทรัพย์		10,492,484,882	9,680,537,560	8,402,797,577

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	1,115,362,396	1,977,453,254	1,020,312,332
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	266,521,234	280,061,614	124,593,100
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ		383,295,229	7,022,332	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,462,476,523	2,242,908,287	2,462,476,523
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	3,016,775	5,863,856	2,955,838
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	558,857,275	655,985,088	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ				
ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 24	165,740,410	108,762,587	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	-	-	8,685,112
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,181,151	13,455,201	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		15,750,732	8,364,196	6,580,893
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,984,201,725	5,299,876,415	3,625,603,798
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,012,228,306	842,854,945	1,012,228,306
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	659,085	3,675,860	659,085
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,703,082,921	1,048,930,872	773,918,672
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย				
ค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 24	-	78,342,007	-
เงินมัดจำรับ		57,853,906	226,380,575	821,910
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	25	14,160,583	15,544,960	5,356,868
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	26	-	2,372,500	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,882,186	1,975,350	1,122,500
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,789,866,987	2,220,077,069	921,805,079
รวมหนี้สิน		7,774,068,712	7,519,953,484	5,599,170,224

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2559: 2,096,335,206 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	3,324,207,633	2,096,335,206	3,324,207,633	2,096,335,206
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,147,033,706 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2559: 1,630,915,888 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,147,033,706	1,630,915,888	2,147,033,706	1,630,915,888
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	27			
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	29			
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,142,072,904)	(671,114,332)	(1,033,927,152)	(666,423,688)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,605,307,190	2,043,854,392	2,983,086,438	2,317,663,614
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	113,108,980	116,729,684	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,718,416,170	2,160,584,076	2,983,086,438	2,317,663,614
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,492,484,882	9,680,537,560	8,402,797,577	7,916,833,838

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขาย	602,757,467	554,346,868	-	18,174,600
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	312,919,612	322,346,907	17,760,997	16,560,321
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	9,030,275	15,617,690	9,030,275	15,617,690
ดอกเบี้ยรับ	10,957,363	8,842,749	128,949,868	139,610,808
กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15	-	-	15,525,000
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9	-	-	50,633,801
อื่นๆ	83,173,199	18,935,395	19,177,123	18,148,622
รวมรายได้	1,018,837,916	986,248,410	174,918,263	274,270,842
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	497,340,683	404,115,660	-	8,359,003
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	184,576,858	181,139,148	14,977,933	15,683,779
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67,068,834	50,244,174	8,920,296	5,815,644
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232,902,400	233,659,487	156,794,820	161,341,307
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9	-	9,734,820	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	9	287,500	287,500	54,273,102
รวมค่าใช้จ่าย	991,911,095	923,431,571	190,715,369	245,472,835
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	26,926,821	62,816,839	(15,797,106)	28,798,007
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	(45,010,075)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(18,083,254)	62,816,839	(15,797,106)	28,798,007
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(413,875,049)	(391,683,097)	(355,684,756)	(348,842,519)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(431,958,303)	(328,866,258)	(371,481,862)	(320,044,512)
ภาษีเงินได้	31	(42,620,973)	3,978,398	2,420,907
ขาดทุนสำหรับปี	(474,579,276)	(318,347,534)	(367,503,464)	(317,623,605)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2560	2559	2560	2559
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	15	863,315	(3,150,000)	863,315	(3,150,000)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน					
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		(514,918)	(112,429,840)	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	31	(172,663)	630,000	(172,663)	630,000
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -					
สุทธิจากภาษีเงินได้		175,734	(114,949,840)	690,652	(2,520,000)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	25	-	(3,843,949)	-	408,379
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	31	-	768,790	-	(81,676)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -					
สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(3,075,159)	-	326,703
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		175,734	(118,024,999)	690,652	(2,193,297)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(474,403,542)	(436,372,533)	(366,812,812)	(319,816,902)
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(470,958,572)	(322,891,053)	(367,503,464)	(317,623,605)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(3,620,704)	4,543,519		
		(474,579,276)	(318,347,534)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(470,782,838)	(440,751,589)	(366,812,812)	(319,816,902)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(3,620,704)	4,379,056		
		(474,403,542)	(436,372,533)		
กำไรต่อหุ้น	32				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.2655)	(0.2505)	(0.2071)	(0.2464)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินเฉพาะกิจการ							(หน่วย: บาท)
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกิน (ค่า) กวาทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ต่อขาย	
			- สำรอง ตามกฎหมาย				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 เพิ่มทุน	1,283,501,405	955,101,210	50,655,721	(349,126,786)	2,520,000	1,942,651,550	
	347,414,483		-	-	-	694,828,966	
						(317,623,605)	
					326,703	(2,520,000)	
ขาดทุนสำหรับปี							
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				(317,623,605)	-	(317,623,605)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				326,703	(2,520,000)	(2,193,297)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				(317,296,902)	(2,520,000)	(319,816,902)	
	1,630,915,888	1,302,515,693	50,655,721	(666,423,688)	-	2,317,663,614	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	1,630,915,888	1,302,515,693	50,655,721	(666,423,688)	-	2,317,663,614	
เพิ่มทุน (หมายเหตุ 27)	516,117,818	516,117,818	-	-	-	1,032,235,636	
ขาดทุนสำหรับปี							
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				(367,503,464)	-	(367,503,464)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				-	690,652	690,652	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				(367,503,464)	690,652	(366,812,812)	
	2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,033,927,152)	690,652	2,983,086,438	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ขาดทุนก่อนภาษี

รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)

จากกิจกรรมดำเนินงาน

โอนกลับค่าเผื่อนึ่งสัปดาห์

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้

ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

(กำไร) ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน

ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

เงินปันผลรับ

ดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง

ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและ โครงการอสังหาริมทรัพย์

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน

จ่ายดอกเบี้ย

รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

จ่ายภาษีเงินได้

เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ขาดทุนก่อนภาษี	(431,958,303)	(328,866,258)	(371,481,862)	(320,044,512)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
โอนกลับค่าเผื่อนึ่งสัปดาห์	-	(3,303)	-	(3,303)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	113,524,090	112,068,301	13,441,778	13,512,133
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	(14,758)	(1,115,871)	-	(844,366)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	-	(95,898)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	287,500	54,273,102	287,500	54,273,102
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(50,633,801)	-	(50,633,801)
(กำไร) ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9,734,820	(15,525,000)	9,734,820	(15,525,000)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	29,191	32	29,191	32
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	6,023	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	45,010,075	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,898,134	7,976,830	1,884,156	7,273,166
เงินปันผลรับ	(9,030,275)	(15,617,690)	(9,030,275)	(15,617,690)
ดอกเบี้ยรับ	(10,957,363)	(8,842,749)	(128,949,868)	(139,610,808)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	413,875,050	391,683,097	355,684,756	348,842,519
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	134,404,184	145,300,792	(128,399,804)	(118,378,528)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,305,459	(30,129,642)	10,948,396	(12,219,698)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(35,586,489)	(231,983,958)	(199,224,821)	(235,571,978)
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและ โครงการอสังหาริมทรัพย์	(10,000,000)	(250,013,000)	(90,000,000)	(170,013,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	37,540,732	(30,019,159)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,697,621)	764,412	3,198,205	(661,549)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,417,789)	(3,257,394)	(4,968,103)	(1,500,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(23,876,502)	29,245,326	(15,712,738)	11,244,266
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	202,272,897	179,179,505	672,600	(30,000,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,014,036	(4,821,515)	2,880,762	623,189
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,380,168	(28,500)	-	9,310
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	306,339,075	(195,763,133)	(420,605,503)	(556,467,988)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(5,282,511)	(13,299,327)	(5,282,511)	(12,403,550)
จ่ายดอกเบี้ย	(446,481,303)	(475,971,224)	(350,551,251)	(343,855,344)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	7,239,602	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(36,874,929)	(18,678,138)	(2,902,319)	(1,640,973)
เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	(182,299,668)	(696,472,220)	(779,341,584)	(914,367,855)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี

<u>2560</u>	<u>2559</u>	<u>2560</u>	<u>2559</u>
-	(641,000,000)	-	(538,000,000)
13,382,160	657,409,505	-	567,409,505
-	(182,584,606)	-	(182,584,606)
39,594,020	249,250,525	39,594,020	249,250,525
(127,774,550)	285,249	(127,703,748)	(129,951)
-	-	21,095,434	14,554,831
(255,000,000)	180,000,000	341,202,895	471,154,981
-	-	(259,000,000)	-
(255,000,000)	-	-	-
(19,150)	(1,845,528)	-	-
9,030,275	15,617,690	9,030,275	15,617,690
-	(1,109,222)	-	-
(1,155,872)	(4,081,000)	(1,007,008)	(3,770,102)
77,698	-	77,698	-
1,888,561	8,244,113	201,496,459	59,044,104
(574,976,858)	280,186,726	224,786,025	652,546,977
(856,100,855)	(222,849,082)	(904,000,000)	30,000,000
(6,360,643)	(6,938,612)	(5,379,571)	(5,957,541)
1,179,000,000	472,200,000	775,800,000	140,000,000
(623,069,181)	(545,177,681)	(423,583,909)	(435,729,015)
2,639,100,000	1,700,000,000	2,639,100,000	1,700,000,000
(2,250,000,000)	(1,693,500,000)	(2,250,000,000)	(1,693,500,000)
(21,095,434)	(14,554,831)	-	-
1,032,235,636	694,828,966	1,032,235,636	694,828,966
-	(1,540)	-	(1,540)
1,093,709,523	384,007,220	864,172,156	429,640,870
442,408	(6,466,263)	-	-
336,875,405	(38,744,537)	309,616,597	167,819,992
265,412,703	304,157,240	192,021,441	24,201,449
602,288,108	265,412,703	501,638,038	192,021,441

บริษัท ไทยพัฒนาโรมานอตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
รายงานประจำปี 2560



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

115,367,500

87,719,250

115,367,500

87,719,250

โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการลงทุน

244,287,974

214,799,357

-

-

โอนค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเป็นอุปกรณ์

-

1,254,555

-

1,254,555

โอนเงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขายเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อค้า

-

220,500,000

-

220,500,000

โอนเงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อค้าเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย

151,943,440

-

151,943,440

-

สินทรัพ์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

-

2,700,375

-

2,700,375

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2560 ร้อยละ	2559 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด	ขาย/ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด	ให้เช่าอาคารชุดสำนักงาน	ไทย	49.91	49.91
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการด้านการเป็น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ไทย	100.00	100.00



ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน	อัตราร้อยละ	
		ประเทศ	ของการถือหุ้น	
			2560	2559
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด				
Barnsley Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	100.00	100.00
Bognor Regis Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	100.00	100.00

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน



3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด รับรู้เมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน



ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุดที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อนี้ลงบัญชีสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป



ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและอาคารคลังสินค้าให้เช่า	25 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	15 ปี
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	28 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี



4.8 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงานเช่า	5, 8 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5, 8, 20 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดิน	30, 40 ปี
สิทธิการเช่าอาคาร โรงงาน	15 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน



4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของ บริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย และพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ



4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด



ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 49.91 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ ดังนั้น บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร



ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่ามูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมและการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 17

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้องและการประเมินภาษี

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและการถูกประเมินภาษี ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษีแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2560	2559	2560	2559	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	128	138	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 10.00 และร้อยละ 15 ต่อปี
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	8	6	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 - 6.275 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	10	-	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี
ค่าบริการจัดการรับ	1	-	1	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้อื่น	65	-	2	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	-	7	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	17	17	17	16	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	14	16	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี



ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 10)				
<i>บริษัทย่อย</i>				
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	25	22
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	547	521
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	207	27
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	22	-
รวม	-	-	801	570
<i>การร่วมค้า</i>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,046	-	1,046	-
รวม	1,046	-	1,046	-
รวมทั้งสิ้น	1,046	-	1,847	570
เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน)				
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7,944	7,507	7,944	6,978
รวม	7,944	7,507	7,944	6,978
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (หมายเหตุ 20)				
<i>บริษัทย่อย</i>				
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	60,000	60,000
รวม	-	-	60,000	60,000
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	682	1,592	676	1,583
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	278	536	250	466
รวม	960	2,128	926	2,049
รวมทั้งสิ้น	960	2,128	60,926	62,049



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน)				
บริษัทย่อย				
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	149	149
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	559	-
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	114	-
รวม	-	-	822	149

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืม		-	510,000	(255,000)	255,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	9,663	-	9,663
รวม		-	519,663	(255,000)	264,663
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 24)					
Schubert Holdings Pte. Ltd.	ถือหุ้นในบริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		93,370	-	(21,095)	72,275
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		93,734	13,490	(13,759)	93,465
รวม		187,104	13,490	(34,854)	165,740
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(108,762)			(165,740)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		78,342			-



(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		644,645	884,000	(1,114,803)	413,842
ดอกเบี้ยค้างรับ		166,841	34,018	(178,788)	22,071
รวม		811,486	918,018	(1,293,591)	435,913
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		1,445,200	96,900	(206,300)	1,335,800
ดอกเบี้ยค้างรับ		119,319	80,158	(7,070)	192,407
รวม		1,564,519	177,058	(213,370)	1,528,207
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		1,000	6,880	(7,880)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		1	315	(316)	-
รวม		1,001	7,195	(8,196)	-
รวมทั้งสิ้น		2,377,006	1,102,271	(1,515,157)	1,964,120
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		93,370	-	(21,095)	72,275
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		29,595	13,490	(13,759)	29,326
รวม		122,965	13,490	(34,854)	101,601
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		-	475,000	(475,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		8,685	1,548	(1,548)	8,685
รวม		8,685	476,548	(476,548)	8,685



เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่บริษัทย่อยให้แก่การร่วมค้าจำนวน 255 ล้านบาท (2559: ไม่มี) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี มีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน และเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อยในรูปของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,750 ล้านบาท (2559: 2,091 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 10.00 ต่อปี (2559: ร้อยละ 5.25 - 7.65 ต่อปี) มีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้อนุมัติการขยายเวลาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมออกไปอีก 3 ปี

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่ายเป็นดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 9 ล้านบาท (2559: 9 ล้านบาท) ซึ่งได้ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแล้ว

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ผลประโยชน์ระยะสั้น	65,384	69,634	45,108	46,145
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,010	2,872	297	2,531
รวม	66,394	72,506	45,405	48,676

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีการะจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.4.1



7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	470	520	295	290
เงินฝากธนาคาร	601,818	264,893	501,343	191,731
รวม	602,288	265,413	501,638	192,021

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 1.50 ต่อปี (2559: ร้อยละ 0.20 ถึง 1.25 ต่อปี)

8. เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	-	13,271	-	-
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	96	-	-
รวมเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้ - มูลค่ายุติธรรม	-	13,367	-	-



9. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ตราสารทุน - ราคาทุน	-	210,054
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	(8,494)
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม	-	201,560

ในระหว่างปี เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม - สุทธิ	201,560	51,365
โอนเปลี่ยนประเภทจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย -		
มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	220,500
โอนเปลี่ยนประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย -		
มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(151,944)	-
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(9,735)	-
ซื้อระหว่างปี	-	182,585
ขายระหว่างปี	(39,881)	(303,524)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนใน		
หลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50,634
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม - สุทธิ	-	201,560

ในระหว่างปี บริษัทฯมีผลขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เกิดขึ้นแล้ว และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(288)	(54,273)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนใน		
หลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50,634
สุทธิ	(288)	(3,639)



10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2560	2559
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		1,209	1,698
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน		36,820	33,479
3 - 6 เดือน		3,718	1,193
6 - 12 เดือน		524	170
มากกว่า 12 เดือน		9,440	9,197
รวม		51,711	45,737
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(8,288)	(8,288)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ		43,423	37,449
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		43,423	37,449
ลูกหนี้อื่น			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)		1,046	-
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		2,048	14,968
รวมลูกหนี้อื่น		3,094	14,968
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		46,517	52,417

11. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2560	2559
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน		3,548,946	3,471,308
ต้นทุนดอกเบี้ย		311,586	346,565
งานระหว่างก่อสร้าง		2,192,345	1,937,177
อาคารชุดพร้อมขาย		514,884	864,398
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		6,567,761	6,619,448
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)		5.20 - 7.25	4.61 - 7.65
		6.25	-

ในระหว่างปี 2560 และ 2559 บริษัททยอยได้โอนที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่าบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 41 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2559: 54 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุดจำนวน 5,887 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,192 ล้านบาท) (2559: 4,805 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,731 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน และหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาขายโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อโครงการ”) โดยบริษัทย่อยต้องพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2560 ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2560 บริษัทย่อยได้ขอขยายระยะเวลาพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2561 เนื่องจากผู้ซื้อโครงการได้มีการทำสัญญาจ้างเหมาเพิ่มเติมกับผู้รับเหมา ทำให้กำหนดการก่อสร้างล่าช้าจากสัญญาเดิม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดต่อเมื่อได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้วหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโครงการได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อโครงการแล้วเป็นจำนวน 256 ล้านบาท (2559: 174 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯดังกล่าวได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาซื้อโครงการแห่งหนึ่งจากบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ครั้งที่ 2/2560 อนุมัติให้บริษัทย่อยโอนกรรมสิทธิ์การซื้อโครงการดังกล่าวให้แก่การร่วมค้าเป็นผู้ซื้อ โดยเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2560 การร่วมค้าดังกล่าวได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาการร่วมค้า บริษัทย่อยได้รับเงินจากการร่วมค้าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว และได้บันทึกโอนต้นทุนพัฒนาโครงการดังกล่าวจำนวน 97 ล้านบาทออกจากบัญชีในระหว่างปีปัจจุบัน

12. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อย



13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
	2560	2559	2560 (ร้อยละ)	2559 (ร้อยละ)	2560	2559	2560	2559
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสเชส 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	951,000	701,000	100.00	100.00	746,901	496,901	-	-
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	19,000	10,000	100.00	100.00	19,000	10,000	-	-
รวม					1,208,974	949,974	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสุทธิ					(41,497)	(41,497)	-	-
					1,167,477	908,477		

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 250 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วจำนวน 250 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยเรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน ซึ่งบริษัทฯยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเท่าเดิม

เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2560 ของบริษัทย่อย (บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 18 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 28 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วจำนวน 18 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นแล้วร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว หรือจำนวน 9 ล้านบาท

13.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในระหว่างปี	
	2560 (ร้อยละ)	2559 (ร้อยละ)	2560	2559	2560	2559	2560	2559
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	50.09	50.09	113	117	(4)	5	-	-



13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์หมุนเวียน

2560 2559

77,882 60,255

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

483,227 530,763

หนี้สินหมุนเวียน

206,568 242,960

หนี้สินไม่หมุนเวียน

130,188 135,957

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายได้

2560 2559

175,801 180,856

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

12,252 13,509

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

2560 2559

72,172 37,010

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

(80) (2,954)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

(42,191) (54,109)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

29,901 (20,053)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท โตเทล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ทั้งจำนวนไปค้ำประกันหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 และ 2 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และบริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ทั้งจำนวนไปค้ำประกันตั๋วแลกเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19



14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2560 ของบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยลงทุนในการร่วมค้า โดยบริษัทย่อยและบริษัทแห่งหนึ่งจะร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัทแห่งใหม่โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ภายใต้ชื่อ “บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 บริษัทย่อยได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 5,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เรียกชำระแล้วร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ คิดเป็นจำนวนเงิน 127,500 บาท

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 9,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นถืออยู่ บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2560 ทำให้มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) และได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นแล้วร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ การร่วมค้าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เป็นภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อโครงการแห่งหนึ่งจากบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,000 ล้านบาท ตามที่ระบุในสัญญาการร่วมค้า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2560		
	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51	255,000	209,990



14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากเงินลงทุนในการร่วมค้า
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(45,010)	-

14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สินทรัพย์หมุนเวียน	1,151
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4
หนี้สินหมุนเวียน	(680)
สินทรัพย์ - สุทธิ	475
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	242
การตัดรายการระหว่างกัน	(32)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	210

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2560

บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ค่าใช้จ่ายอื่น	(20)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(5)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(25)

บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งจำนวนไปค้าประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21



15. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อกองทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง			
					มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2560 (ร้อยละ)	2559 (ร้อยละ)	2560	2559	2560	2559	2560	2559
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตเรียล อินเวสเมนต์ (M-II)	10.04	-	151,944	-	863	-	152,807	-
รวม			151,944	-	863	-	152,807	-

ในระหว่างไตรมาสที่สองของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตเรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จากหลักทรัพย์เพื่อค้าเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนดังกล่าวไปค้าประกันตัวแลกเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินให้แก่บริษัทย่อย ฝ่ายบริหารจึงเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม - สุทธิ	-	208,125
โอนเปลี่ยนประเภทจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	151,944	-
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	863	(3,150)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	15,525
โอนเปลี่ยนประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	(220,500)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม - สุทธิ	152,807	-

บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากกองทุนดังกล่าวในระหว่างปีปัจจุบันเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท (2559: 14 ล้านบาท)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯได้นำเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) บางส่วนไปค้ำประกันตัวแลกเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงินให้แก่บริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 และ 23

16. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าเช่าที่ดิน จ่ายล่วงหน้า	ค่าเช่าอาคาร จ่ายล่วงหน้า	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร โรงงาน	รวม	สิทธิการเช่า ที่ดิน
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	132,264	481,489	56,376	9,096	679,225	56,376
เพิ่มขึ้น	-	1,845	-	-	1,845	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	132,264	483,334	56,376	9,096	681,070	56,376
เพิ่มขึ้น	-	19	-	-	19	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	132,264	483,353	56,376	9,096	681,089	56,376
ค่าตัดจำหน่ายสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	58,579	236,739	12,536	7,250	315,104	12,536
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,073	1,414	617	41,739	1,414
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	66,214	268,812	13,950	7,867	356,843	13,950
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,022	1,414	616	41,687	1,414
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	73,849	300,834	15,364	8,483	398,530	15,364
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	66,050	214,522	42,426	1,229	324,227	42,426
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	58,415	182,519	41,012	613	282,559	41,012



16.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่ เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการมหาดเล็กหลวง) โดยอาคารชุดดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่ตั้งแต่เริ่มสร้างและบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.2.2

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 2560 ยอดคงเหลือของเงินมัดจำมีจำนวน 60 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

16.2 บริษัทย่อย

- (1) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่โดยทำสัญญาเมื่อปี 2536 บันทึกเป็นค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าและบริษัทย่อยได้ก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินเช่า โดยอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวได้ตกเป็นของผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง โดยบริษัทย่อยได้สิทธิในการใช้อาคารดังกล่าวจนกว่าสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด บริษัทย่อยบันทึกมูลค่าอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นค่าเช่าอาคารจ่ายล่วงหน้า
- (2) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานให้เช่า และสิทธิการเช่าจากบุคคลธรรมดาเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

บริษัทย่อยได้นำสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 53 ล้านบาท (2559: 59 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร



17. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและอาคาร		
	คลังสินค้าให้เช่า/		
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	อาคารชุด	
	โรงงานเช่า	สำนักงานให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
ราคาทุน	1,485,892	344,723	1,830,615
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(103,401)	(190,085)	(293,486)
หัก : ค่าเพื่อการด้อยค่า	(10,277)	-	(10,277)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,372,214	154,638	1,526,852
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
ราคาทุน	1,242,747	344,723	1,587,470
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(65,092)	(169,613)	(234,705)
หัก : ค่าเพื่อการด้อยค่า	(10,288)	-	(10,288)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,167,367	175,110	1,342,477

บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าบนที่ดินที่เช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และบุคคลธรรมดาตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.2.3 และให้เช่าอาคารชุดสำนักงานบนที่ดินที่เช่าจากบริษัทแห่งหนึ่งตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.2.5

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าบนที่ดินเช่าอายุสัญญาเช่า 99 ปี นับจากวันทำสัญญาและมีสิทธิในการซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อครบสัญญา 25 ปี ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนประมาณ 1,527 ล้านบาท (2559: 1,342 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน



การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,342,477	1,392,713
ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	-	1,109
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	244,288	214,799
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(58,650)	(57,019)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,263)	(209,125)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,526,852	1,342,477

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ส่วนปรับปรุง		
อาคารโรงงานเช่า	1,559,555	1,242,905
อาคารสำนักงานให้เช่า	218,910	301,000

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดเปรียบเทียบ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า



การขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ในปี 2556

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล 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 2560 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 10.04 (2559: ร้อยละ 10.95) ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ
3. บริษัทฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ โดยแต่งตั้งให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในส่วนเพิ่มทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯตกลงวางเงินประกันเพิ่มจำนวน 0.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารสินทรัพย์
4. บริษัทฯตกลงรับประกันการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการจ่ายชำระเงินชดเชยการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเพิ่มเติมให้แก่กองทุนฯเป็นจำนวนเงินประมาณ 12 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร



18. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ		
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
ซื้อเพิ่ม	10	-	1,146	1,156
จำหน่าย	-	(702)	(206)	(908)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	16,888	50,295	90,298	157,481
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,919	5,716	4,552	13,187
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(702)	(99)	(801)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	12,674	40,671	39,218	92,563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,123	15,340	54,593	77,056
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,214	9,624	51,080	64,918
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,310
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,187



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ		
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
ซื้อเพิ่ม	10	-	997	1,007
จำหน่าย	-	(702)	(206)	(908)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	14,267	42,319	71,117	127,703
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,851	5,008	4,169	12,028
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(702)	(99)	(801)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	10,226	34,326	21,189	65,741
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,882	13,001	53,207	73,090
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,041	7,993	49,928	61,962
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,099
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,028

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 10 ล้านบาท) (2559: 17 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 24 ล้านบาท) (2559: 36 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 20 ล้านบาท))



19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	23,550	151	-	-
ตั๋วแลกเงิน	5.25 - 10.00	976,312	1,839,302	976,312	1,839,302
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.00 - 8.00	115,500	138,000	44,000	91,000
รวม		1,115,362	1,977,453	1,020,312	1,930,302

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร การจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทฯ และจดจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อยบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯมีตั๋วแลกเงินที่มีหลักประกันจำนวน 976 ล้านบาท (2559: ไม่มี)

ตั๋วแลกเงินมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินของบริษัทฯ และสิ่งปลูกสร้างอาคารชุดของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
- (2) เงินฝากกับบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง จำนวน 7 ล้านบาท
- (3) เงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวน 7,000,000 หน่วย
- (4) หุ้่นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
- (5) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

ตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารจำนวน 72 ล้านบาท (2559: 47 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยบริษัทฯ และตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 44 ล้านบาท (2559: 91 ล้านบาท) ไม่มีหลักประกัน



20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,071	20,889	8,004	19,829
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	58,158	61,493	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	67,229	82,382	8,004	19,829
เจ้าหนี้อื่น				
เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำจากการขายโครงการ -				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	60,000	60,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	585	2,128	551	2,049
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	29,597	28,469	9	642
เงินประกันผลงาน	50,361	44,293	4,554	4,754
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	105,939	111,893	51,096	43,382
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	375	-	375	-
อื่นๆ	12,435	10,897	4	12
รวมเจ้าหนี้อื่น	199,292	197,680	116,589	110,839
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	266,521	280,062	124,593	130,668

21. หุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2558	-	1,200,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 2/2558	-	200,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1	-	850,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2	850,000	850,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1	769,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2	528,500	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560	491,600	-
หุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560	850,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี	(14,395)	(14,237)
รวม	3,474,705	3,085,763
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,462,477)	(2,242,908)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,012,228	842,855



การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	3,085,763
ออกหุ้นกู้ในระหว่างปี	2,639,100
หุ้นกู้ครบกำหนดระหว่างปี	(2,250,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(28,244)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	28,086
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,474,705

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน 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 และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้นำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2558 มูลค่า 1,200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน 2/2558 จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 เมษายน 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 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 และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 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 และเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้นำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 มูลค่า 850 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 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 และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 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



หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทฯ
- (3) หุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

และเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 แล้ว

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินหุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นจำนวนวงเงินไม่เกิน 8,500 ล้านบาท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจมีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 จำนวน 491,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 491.6 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 21 กรกฎาคม 2562 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.5 ต่อปี

หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ห้องชุดบางส่วน of โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) การจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.5 ต่อปี

หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) หุ้นสามัญของการร่วมค้าที่ถือโดยบริษัทย่อย
- (2) สัญญาค้ำประกันโดยบริษัทย่อยตกลงรับผิดชอบชำระเงินจำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินต้น
- (3) สัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 จำนวน 440,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 440 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.5 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกันคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการตามปกติธุรกิจ



22. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	3,852	10,213	3,785	9,164
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(176)	(673)	(170)	(611)
รวม	3,676	9,540	3,615	8,553
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,017)	(5,864)	(2,956)	(4,938)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	659	3,676	659	3,615

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อกับบริษัท리스ซึ่งเพื่อเช่ารถยนต์ รถตู้ รถบรรทุก และเครื่องถ่ายเอกสารใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 48 เดือน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3,176	6,361	676	3,851	3,852	10,212
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(159)	(497)	(17)	(175)	(176)	(672)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3,017	5,864	659	3,676	3,676	9,540

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3,109	5,379	676	3,786	3,785	9,165
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(153)	(441)	(17)	(171)	(170)	(612)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	2,956	4,938	659	3,615	3,615	8,553



23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2560	2559	2560	2559
1	บาท	1,796	-	305,216	-	305,216
2	บาท	990	-	54,063	-	54,063
3	บาท	150	118,027	131,027	-	-
4	บาท	380	246,563	282,479	-	-
5	บาท	185	78,280	110,773	-	-
6	บาท	235	234,997	99,914	-	-
7	ปอนด์	3	94,297	108,175	-	-
8	ปอนด์	8.5	279,833	318,479	-	-
9	บาท	510	390,906	232,598	-	-
10	บาท	140	-	62,192	-	62,192
11	บาท	20	12,044	-	-	-
12	บาท	50	33,074	-	-	-
13	บาท	1,600	773,919	-	773,919	-
รวม			2,261,940	1,704,916	773,919	421,471
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(558,857)	(655,985)	-	(358,535)
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,703,083	1,048,931	773,919	62,936

วงเงินที่ (1) เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงินรวม 1,796 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 1,223 ล้านบาท) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและกำหนดชำระคืนเงินต้นโดยการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์และตามเงื่อนไขในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2561 และเดือนตุลาคม 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทฯ ให้กับธนาคาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนก่อนกำหนดเป็นจำนวนเงินรวม 305 ล้านบาท โดยมีค่าธรรมเนียมจากการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดจำนวน 1 ล้านบาท



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

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นทุกเดือนในอัตราเดือนละ 5 ล้านบาท เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นไป

ในเดือนกันยายน 2559 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยให้ปลอดการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนกันยายน 2559 ถึง เดือนกุมภาพันธ์ 2560

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแล้วทั้งจำนวนและได้ยกเลิกวงเงินดังกล่าวแล้ว

วงเงินที่ (3) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 บริษัทฯย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงิน 150 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,870,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

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



เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

วงเงินที่ (5) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงิน 185 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 159 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 10 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 7,700,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

ในไตรมาสที่หนึ่งของปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทุกเดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 ในอัตราขั้นต่ำ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 2,500,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ และคณะกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (6) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงิน 235 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 14 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 16 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 11,200,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2562



ในไตรมาสที่หนึ่งของปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทุกเดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือน พฤศจิกายน 2570 ในอัตราขั้นบันได เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 3,000,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (7) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 3 ล้านดอลลาร์ (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.15 ต่อปี ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) สิทธิการเช่ารวมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) จำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งถือเงินลงทุนอยู่จำนวน 630,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์

วงเงินที่ (8) เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 8.5 ล้านดอลลาร์ (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.11 ต่อปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทย่อยให้กับธนาคาร



วงเงินที่ (9) เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งกู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงิน 510 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 392 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ และประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (10) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ วงเงิน 140 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารชุดของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
 - (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหารและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะลูกหนี้ร่วม
- ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (11) เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 20 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนระหว่างเดือนมิถุนายน 2560 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป กำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2568

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย และในกรณีที่มีการปลดจำนองห้องชุดภายในโครงการ กำหนดให้ชำระคืนเงินกู้ในอัตรา 40% ของราคาประเมิน

วงเงินที่ (12) เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 50 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญานับแต่วันเบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2563



เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) เงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวน 2,000,000 หน่วย

วงเงินที่ (13) เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งประกอบด้วย วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 776 ล้านบาท) วงเงินการออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 500 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 25 เป็นต้นไปนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 33 ล้านบาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (14) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 24 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 มกราคม 2571

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย และในกรณีที่มีการปลดจำนองห้องชุดภายในโครงการ กำหนดให้ชำระคืนเงินกู้ส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 3:1 เท่า การจ่ายเงินปันผล การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้	969	1,891	824	1,413



24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	72,275	93,370
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	93,465	93,734
รวม	165,740	187,104
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(165,740)	(108,762)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	78,342

เงินกู้ยืมข้างต้นคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการนำหลักทรัพย์ใดๆ ไปค้ำประกัน

25. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	15,545	17,024	8,755	14,294
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,575	7,232	1,702	6,649
ต้นทุนดอกเบี้ย	323	744	182	624
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์และข้อสมมติทางการเงิน	-	1,985	-	1,617
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	1,859	-	(2,025)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(5,282)	(13,299)	(5,282)	(12,404)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	14,161	15,545	5,357	8,755



ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,575	7,232	1,702	6,649
ต้นทุนดอกเบี้ย	323	744	182	624
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	3,898	7,976	1,884	7,273

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 1 ล้านบาท) (2559: 2 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 8 - 34 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 18 ปี) (2559: 9 - 35 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราคิดลด	2.05 - 2.63	2.05 - 2.63	2.16	2.16
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.50	5.50	5.50	5.50
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	0 - 30	0 - 30	0 - 30	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(979)	1,092	(600)	676
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	1,379	(1,250)	802	(719)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1,019)	1,120	(625)	695



(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

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

26. ประมาณการหนี้สินระยะยาว

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 ประมาณการหนี้สินระยะยาวดังกล่าว คือ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรับประกันการก่อสร้างอาคาร โรงงาน ที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่กองทุนฯ เป็นระยะเวลา 5 ปี

27. ทุนเรือนหุ้น/ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 2,096,335,206 บาท เป็น 2,058,749,689 บาท โดย การยกเลิกหุ้นสามัญจำนวน 37,585,517 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียน ลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 2,058,749,689 บาท เป็น 3,324,207,633 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,265,457,944 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการไ้ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 รองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2560
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 1,265,457,944 หุ้น ดังนี้
 - ก) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
 - ข) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
 - ค) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการไ้ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5
 - ง) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4



ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2560 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จาก 1,630,915,888 บาท เป็น 1,880,915,888 บาท (หุ้นสามัญ 1,880,915,888 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 500,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 250,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท) ในเดือนมิถุนายน 2560 แล้ว

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่อีกจำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 2 บาท

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จาก 1,880,915,888 บาท เป็น 1,905,915,888 บาท (หุ้นสามัญ 1,905,915,888 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 50,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 25,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท) ในเดือนสิงหาคม 2560 แล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2560 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (TFD-W5) จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TFD-W5) จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หน่วย แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จาก 1,905,915,888 บาท เป็น 2,147,033,706 บาท (หุ้นสามัญ 2,147,033,706 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 482,235,636 บาท (หุ้นสามัญ 241,117,818 หุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท) ในเดือนธันวาคม 2560 แล้ว



28. ใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	TFD-W4
	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	427,825,468
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่างปี	-
ใช้สิทธิในระหว่างปี	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	427,825,468

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (TFD-W4) โดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ออก	26 กรกฎาคม 2559
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร (หน่วย)	427,825,468
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	1 ปี 11 เดือน 4 วัน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (29 มิถุนายน 2561)
วันที่ใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ (บาท) (ภายหลังการปรับราคาการใช้สิทธิ เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2559)	3.262
อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ) (ภายหลังการปรับอัตราการใช้สิทธิ เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2559)	1 : 1.073

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (TFD-W5) จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่



เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (TFD-W5) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 จำนวน 241,117,818 หน่วย รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ออก	15 มกราคม 2561
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร (หน่วย)	241,117,818
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (14 กรกฎาคม 2563)
วันที่ใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ (บาท)	3.50
อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ)	1 : 1

29. ดำรงตามกฎหมาย

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

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	785,893	777,220	315,560	331,650
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	51,687	(158,369)	(315,560)	(323,291)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	55,903	50,507	30,444	29,625
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	113,524	112,068	13,442	13,512
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	66,394	72,506	45,405	48,676
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	23,509	21,994	15,554	14,366



31. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	23,303	19,716	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	19,318	(30,235)	(3,978)	(2,421)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	42,621	(10,519)	(3,978)	(2,421)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	173	(630)	173	(630)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร (ขาดทุน)				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(769)	-	82
รวม	173	(1,399)	173	(548)



รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(431,958)	(328,866)	(371,482)	(320,045)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(86,392)	(65,773)	(74,296)	(64,009)
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	9,527	(15,345)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	93,109	77,367	69,945	75,887
ผลประโยชน์ทางภาษีในปีก่อนที่ถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20,264	1,753	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(2,639)	(15,212)	(2,658)	(15,168)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี	9,913	8,648	3,076	922
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,161)	(1,957)	(45)	(53)
รวม	6,113	(8,521)	373	(14,299)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	42,621	(10,519)	(3,978)	(2,421)



ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,657	1,657	37	37
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	898	-	898	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	474	-	474
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	144,262	168,009	110,283	110,283
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,808	3,109	1,071	1,751
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,761	7,712	10,761	7,712
อื่นๆ	1,641	1,040	423	-
รวม	192,268	212,242	123,473	120,257
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	900	-	900
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	1,012	596	753	443
รวม	1,012	1,496	753	1,343
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	191,256	210,746	122,720	118,914



รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
31 ธันวาคม 2562	310,916	289,229	283,127	283,127
31 ธันวาคม 2563	270,953	98,971	268,289	96,307
31 ธันวาคม 2564	285,183	7,395	177,742	-
31 ธันวาคม 2565	8,773	-	-	-
	875,825	395,595	729,158	379,434

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 876 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 771 ล้านบาท) (2559: 396 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 421 ล้านบาท)) ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

32. กำไรต่อหุ้น

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

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

ไม่มีการแสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดเนื่องจากไม่สำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 (TFD-W4) ที่ออกในเดือนกรกฎาคม 2559 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559



กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

		งบการเงินรวม					
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		จำนวนหุ้นสามัญ					
		ขาดทุน		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
		2560	2559	2560	2559	2560	2559
		(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(470,959)	(322,891)	1,774,106	1,289,197	(0.2655)	(0.2505)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		จำนวนหุ้นสามัญ					
		ขาดทุน		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
		2560	2559	2560	2559	2560	2559
		(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(367,504)	(317,624)	1,774,106	1,289,197	(0.2071)	(0.2464)

33. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯคือประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

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 บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร (ขาดทุน) สินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อขาย ⁽¹⁾	ที่ดินและอาคารคลังสินค้า เพื่อให้เช่า ⁽²⁾	อาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่า ⁽³⁾	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย ⁽⁴⁾	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้	2560	2559	2560	2559	2560	2559
รายได้จากลูกค้าภายนอก	103	143	173	499	(2)	876
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	13	82	43	88	8	291
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน: รายได้อื่น						
ค่าใช้จ่ายในการขาย						
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						110
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า						(54)
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน						-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(50)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน						-
ภาษีเงินได้						(234)
ขาดทุนสำหรับปี						(392)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						11
ขาดทุนสำหรับปี (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)						(318)
						(5)
						(323)

	ที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อขาย ⁽¹⁾		ที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อให้เช่า ⁽²⁾		อาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่า ⁽³⁾		อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย ⁽⁴⁾		อื่นๆ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		(หน่วย: ล้านบาท)	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	1,426	1,203	155	175	-	-	-	-	(53)	(36)	1,528	1,342
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,198	5,226	-	-	-	-	1,531	1,575	-	-	(161)	(182)	6,568	6,619
ต้นทุนพัฒนาโครงการ	42	43	-	-	241	281	-	-	-	-	-	-	283	324
สิทธิการเช่า	5,208	5,020	88	76	165	135	597	176	1	1	(3,946)	(4,013)	2,113	1,395
สินทรัพย์ส่วนกลาง	10,448	10,289	1,514	1,279	561	591	2,128	1,751	1	1	(4,160)	(4,231)	10,492	9,680
รวมสินทรัพย์	2,554	3,022	374	427	-	-	449	233	-	-	-	-	3,377	3,682
เงินกู้ยืมจากการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	166	228	28	27	25	24	109	62	-	-	(61)	(61)	267	280
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,475	3,086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,475	3,086
หุ้นกู้	-	-	9	9	-	-	4	5	-	-	-	-	13	14
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,623	1,620	506	478	312	355	795	987	-	1	(2,594)	(2,983)	642	458
หนี้สินส่วนกลาง	7,818	7,956	917	941	337	379	1,357	1,287	-	1	(2,655)	(3,044)	7,774	7,520
รวมหนี้สิน														

เงินกู้ยืมจากการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
หุ้นกู้
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย
หนี้สินส่วนกลาง
รวมหนี้สิน

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	820,614	773,535
ประเทศอังกฤษ	95,063	103,159
รวม	915,677	876,694
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
(ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภายใต้รอตัดบัญชี)		
ประเทศไทย	1,233,386	845,969
ประเทศอังกฤษ	921,753	954,109
รวม	2,155,139	1,800,078

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนให้แก่พนักงานเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2559: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท (2559: 2 ล้านบาท))



35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

35.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

35.1.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง	109	321	-	-
สัญญาออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	168	293	77	78
รวม	277	614	77	78

35.1.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี และ โครงการอื่นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค	109	40	109	15
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	333	497	333	497
รวม	442	537	442	512

35.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

35.2.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 28 ล้านบาท (2559: 58 ล้านบาท)

35.2.2 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้



- (1) อาคารที่จะปลูกสร้างต้องขออนุญาตปลูกสร้างในนามสำนักงานพระคลังข้างที่และสำนักงานพระคลังข้างที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บนที่ดินด้วย โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดจนการปลูกสร้างอาคารโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ
- (2) ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารใหม่จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 สำนักงานพระคลังข้างที่ให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปอีกเป็นระยะเวลา 1 ปี เนื่องจากผลกระทบจากคดีความตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 35.5 ค) ทั้งนี้หากศาลยังไม่มีคำสั่งให้ดำเนินการก่อสร้างได้ อาจมีการขยายระยะเวลาต่อไปอีกครั้งละ 1 ปี

- (3) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามข้อ (2) แต่หากการปลูกสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยก่อนวันครบกำหนด ให้เริ่มนับกำหนดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่การปลูกสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อย กำหนดจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน ค่าเช่าในปีแรกมีอัตราเดือนละ 500,000 บาท และเพิ่มอัตราค่าเช่าอีกร้อยละ 5 ต่อปีทุกปีจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า
 - (4) ในระหว่างการปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯต้องชำระค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์เป็นรายเดือนๆละ 500,000 บาท ตลอดระยะเวลาทำการปลูกสร้างอาคาร และชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลทางเข้าออกเดือนละ 7,585 บาท
- เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 สำนักงานพระคลังข้างที่พิจารณาให้ลดค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์จากเดือนละ 500,000 บาทเป็น 250,000 บาท โดยเริ่มมีผลตั้งแต่เดือนกันยายน 2560 เป็นต้นไป
- (5) บริษัทฯต้องส่งมอบหนังสือค้ำประกันในวงเงิน 50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันทั้งจำนวนแล้ว
 - (6) เงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 1,500,000 บาท ชำระ ณ วันที่ทำสัญญา

35.2.3 บริษัทฯยังมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ประกอบกิจการสร้างโรงงานให้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่า 15 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯยังมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญา ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560	2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	2	2
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	2
รวม	2	4



35.2.4 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากสำนักงานพระคลังข้างที่ และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว อายุสัญญา 30 ปี เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2536 สิ้นสุดเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งอาคารได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่ตั้งแต่เริ่มแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาจำนวนประมาณดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2560	2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18	17
มากกว่า 5 ปี	4	9
รวม	26	30

บริษัทย่อยยังมีภาระเรื่องค่าใช้จ่ายทางเข้าออกจำนวนเงิน 50,000 บาทต่อเดือน

35.2.5 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเช่าช่วงมาจากบริษัทแห่งหนึ่งและได้รับสิทธิให้ปลูกสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว สัญญาอายุ 30 ปี เริ่มเดือนธันวาคม 2538 สิ้นสุด เดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งอาคารดังกล่าวจะยกให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงเมื่อสิ้นสุดสัญญา

35.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

35.3.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่ากำกับการบริการพื้นที่โครงการ เริ่มชำระงวดแรกในปี 2552 ในอัตราปีละประมาณ 1 ล้านบาท อัตราค่าบริการนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกๆระยะเวลา 3 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการในขณะนั้น

35.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	32	22	6	7
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4	7	4	4
รวม	36	29	10	11



35.4 การค้ำประกัน

35.4.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงินรวม 1,597 ล้านบาท (2559: 1,562 ล้านบาท)

35.4.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดีกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	10	10	10	10
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	8	9	1	1
รวม	18	19	11	11

35.5 คดีฟ้องร้อง

คดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 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 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557



ฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

- ข) ในปี 2559 บริษัทฯยังถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยจากการผิดสัญญาขายในโครงการแห่งหนึ่ง โดยโจทก์ให้บริษัทฯรับผิดชอบคืนเงินมัดจำเป็นจำนวน 0.5 ล้านบาท และชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวน 2.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 3.3 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในเดือนมีนาคม 2560 โจทก์ได้ถอนฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว
- ค) กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัทฯ และขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้เหตุผลเรื่องผลกระทบของการก่อสร้างอาคารโครงการต่อสิ่งแวดล้อม

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 โดยคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

35.6 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- ก) บริษัท โตเทล อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเทรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯคำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 26 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯจะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



ข) ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากรสำหรับปี 2554

บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยบริษัทย่อยมิได้ตั้งประมาณการหนี้สินภาษีสำหรับกรณีดังกล่าวไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยอยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นทรัพย์สินเพื่อวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อกรมสรรพากร เพื่อค้ำประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้น รายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาอุทธรณ์ภาษีดังกล่าว

36. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	153	-	-	153
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,778	1,778
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,495	-	3,495

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	153	-	-	153
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,495	-	3,495



(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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	202	-	-	202
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,101	-	3,101

123

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพัฒนาโรงแสดงละคร จำกัด (มหาชน)

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน



ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ่นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามเนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
-	-	602	-	602	0.20 - 1.50
-	-	-	47	47	-
265	-	-	-	265	6.00
-	-	-	153	153	-
-	208	-	-	208	0.30 - 1.50
265	208	602	200	1,275	
1,092	-	23	-	1,115	4.00 - 10.00, MOR
-	-	-	267	267	-
2,463	1,012	-	-	3,475	6.00 - 6.50
56	318	1,888	-	2,262	4.11, 4.15, MLR
3	1	-	-	4	4.46 - 9.24
166	-	-	-	166	15.00
3,780	1,331	1,911	267	7,289	



(หน่วย: ล้านบาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
ภายใน	มากกว่า 1	ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตรา
1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
					(ร้อยละต่อปี)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	501	-	501	0.20 - 1.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	7	7	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,964	102	-	-	2,066	5.25 - 15.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	153	153	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	189	-	-	189	0.30 - 1.50
	1,964	291	501	160	2,916	

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,020	-	-	-	1,020	6.20 - 10.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	125	125	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	9	9	-
หุ้นกู้	2,463	1,012	-	-	3,475	6.00 - 6.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	774	-	774	MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	3	1	-	-	4	4.46 - 9.24
	3,486	1,013	774	134	5,407	

(หน่วย: ล้านบาท)					
งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
ภายใน	มากกว่า 1	ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตรา
1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
					(ร้อยละต่อปี)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	265	-	265	0.20 - 1.25
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	-	-	13	13	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	202	202	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	52	52	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	80	-	-	80	0.80 - 2.25
	-	80	265	267	612	

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,977	-	-	-	1,977	4.00 - 7.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	280	280	-
หุ้นกู้	2,243	843	-	-	3,086	5.85 - 6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	52	375	1,278	-	1,705	MLR, 4.11, 4.15
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ	6	4	-	-	10	2.35 - 12.18
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	109	78	-	-	187	15.00
	4,387	1,300	1,278	280	7,245	



(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	192	-	192	0.30 - 1.20
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	202	202	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	18	18	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	2,377	123	-	-	2,500	5.25 - 15.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	61	-	-	61	0.80 - 2.25
	2,377	184	192	220	2,973	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,930	-	-	-	1,930	5.25 - 7.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	131	131	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	8	8	-
หุ้นกู้	2,243	843	-	-	3,086	5.85 - 6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	421	-	421	MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	5	4	-	-	9	4.29 - 12.18
	4,178	847	421	139	5,585	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อยยังมีความเสี่ยงจากการที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศ ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม



38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.86 (2559: 3.48:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.82 (2559: 2.42:1)

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	-	-	18.17	1.84	103.39	10.15
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	116.55	13.33	141.47	14.35	152.71	14.99
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	179.17	20.49	179.99	18.25	172.22	16.90
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	480.50	54.95	537.07	54.45	499.37	49.01
4. รายได้อื่นๆ	98.22	11.23	109.55	11.11	91.15	8.95
รวมรายได้	874.44	100.00	986.25	100.00	1,018.84	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 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีซีเอ็น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค 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 และระยอง



ให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐฯจะใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อพื้นที่โครงการของบริษัทและช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 303 ไร่ มีพื้นที่ชายประมาณ 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 โดยพื้นที่ดังกล่าวได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

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

1) โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 — 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อขมยม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิชื่อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 - 6 เดือน



ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป/คลังสินค้าและอัตรการเช่า (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงาน ต้นงวด	จำนวนโรงงาน ที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
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
ปี 2560					
จำนวน (หลัง)	34	2	14	18	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	3,450.00	29,230.00	72,921.00	27.86

130

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท มีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 32 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 - 7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,250 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 19 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 35,666 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 - 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 9 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 13,820 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

สัญญาเช่าลูกค้าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อสัญญาเช่าได้ โดยกำหนดเงินมัดจำค่าเช่าเป็นจำนวน 3-6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบรายได้ค่าเช่ารวมของบริษัท

ปีที่กำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม (ร้อยละ)
2561	17.84
2562	32.41
2563	39.29
2566	3.51
2571	6.95
รวม	100.00



ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า ตามตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมของสัญญาเช่าลูกค้าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2561— 2566 และ 2571

2) คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์ อาหาร และเครื่องดื่มเช่า 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 เพื่อใช้สำหรับการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษา อายุสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนสิงหาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 141,667 ปอนด์

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน และโครงการ 59 เฮอริเทจ ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส
- โครงการ Artisan Ratchada

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

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ สามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 483 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,903.26 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 22 ห้อง มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 659.12 ล้านบาท



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

ในปี 2558 บริษัท ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ถนน ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-31 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 472 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายล่วงหน้าทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลู โอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด ในมูลค่ารวม 1,620 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด เป็นผู้รับเหมางานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงาน Hardscape และได้ว่าจ้างบริษัท เอ็ม อี ซี ที จำกัด เป็นผู้ดูแลงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบส่วน Hardscape ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70.60 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากบริษัท บลู โอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด แล้วรวมทั้งสิ้น 246 ล้านบาท และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- 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 อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นส่วนสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ ได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อเดือนธันวาคม 2557 เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



(4) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเชส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอย มหาตเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่ วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่าการให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของ กรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด



(5) โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,337 ยูนิต มีพื้นที่ขาย ทั้งหมดประมาณ 69,000 ตารางเมตร และ มีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขาย ประมาณ 6,500 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเต็ด ("BH") โดยการทำสัญญา ร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("BGY&TFD") ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้ เริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ปลายปี 2562



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 78.05 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.62 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 2560 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 77.93 ของพื้นที่รวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 5.97 ล้านบาท

สัญญาเช่าลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการใช้ (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	11,649.43	3,275.39	78.05%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,937.65	9,303.40	2,634.25	77.93%
รวมทั้งหมด			26,862.47	20,952.83	5,909.64	78.00%

5) ให้บริการบริหารทรัพย์สิน

บริษัทได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน 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



- คำนายหน้าในการต่อสัญญา
- คำนายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้ในส่วนที่ 3-4 หัวข้อ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

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

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินทรัพย์ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (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. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี 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	ประเภทสินทรัพย์ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร.	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	2,160.00	2
2. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี 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	15,034.00	17
รวมทั้งหมด				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. อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1	14,924.82	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	สำนักงานพระคลังข้างที่
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนียม	11,931.65	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จี เอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,856.47		

6.) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (TFDRM)

TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และจัดหาทรัพย์สินที่จะจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

3. การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์ทางการตลาด

1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท คือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักคือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่ฝืนผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาค่าเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาค่าเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุกปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

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

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียบพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคม



อุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การใช้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของการที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งชั้นหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของ บริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ เป็นต้น

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขายและ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 4) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส 5) โครงการ Artisan Ratchada ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัท ในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

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

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

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุก 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย ช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทเอง 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 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้าร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

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

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศ และในอนาคต

ราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครมีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากระหว่างกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่าเนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

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

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเข้าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเข้าโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการให้บริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้ายังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า



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

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

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2560 โดยจะมียอดเปิดโครงการใหม่ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ประมาณ 18,810 ยูนิต เพิ่มขึ้นมากกว่าไตรมาสที่ 2 ปี 2560 แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วงไตรมาสที่ 1-3 พ.ศ.2560 จะมีแนวโน้มเป็นบวก แต่กำลังซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมกลับเพิ่มขึ้น ไม่มากนัก ยูนิตเฉลี่ยขายในตลาดอยู่ที่ประมาณ 36,000 ยูนิตและ กลายเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการทุกรายกังวลมากพอสมควร เพราะ ว่าผู้ประกอบการทุกรายจำเป็นต้องขยายตัวทุกๆ ไตรมาส พวกเขา ไม่สามารถชะลอการเปิดขายโครงการใหม่และเร่งปิดการขายยูนิต เหลือขายก่อน ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างให้กับ โครงการตัวเองทั้งเรื่อง การออกแบบ รูปแบบโครงการ รูปแบบห้อง รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้นบนสุด เป็นต้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังพยายามหาช่องทางในการขายให้กับผู้ซื้อและ นักลงทุนชาวต่างชาติก่อนเปิดขายคนไทย แม้ว่าโครงการ คอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา มีราคาขายสูงกว่าราคาขายเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ ในทำเลนั้น ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครขยายตัวต่อเนื่องในปีพ.ศ. 2560 และจะยังคงขยายตัวต่อไปในอนาคตตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง แม้ว่าการกำลังซื้อของคนไทยจะมีจำกัดและผู้ซื้อชาวต่างชาติ ที่เข้ามาในประเทศไทยก็ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนเท่านั้น ผู้ประกอบการทุกรายควรต้องตระหนักถึงเรื่องนี้ก่อนจะขายให้กับผู้ซื้อชาวต่างชาติ

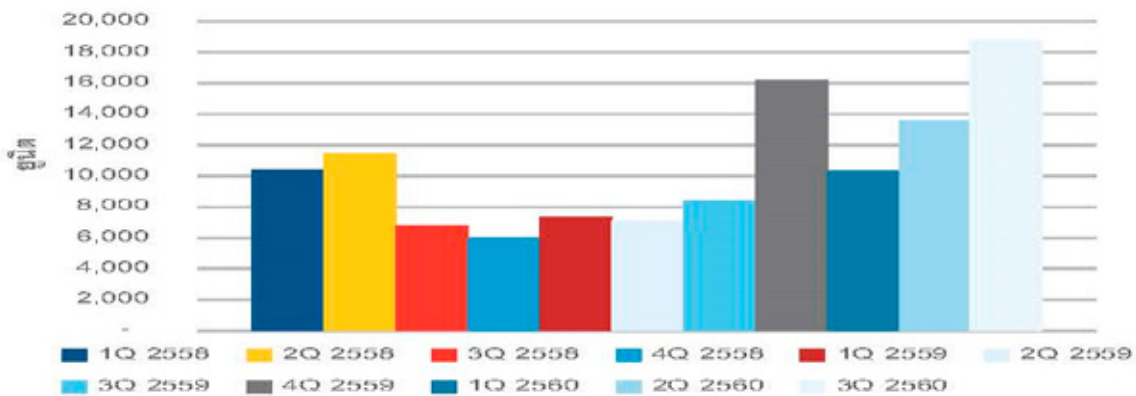
ขณะที่ไตรมาส 4 ของปี 2559 ยังมีปัจจัยลบจากความไม่มั่นคงของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความมั่นคงหลายหลายประเทศ โดยเฉพาะชาติมหาอำนาจ อีกทั้งความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ของปวงชนชาวไทยกับการสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชจึงทำให้เชื่อว่า ผู้ประกอบการจะเลื่อนเปิดโครงการที่เดิมวางแผนเปิดในไตรมาส 4 ของปี 2559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

สำหรับในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2560 ที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวในอัตราสูงชันมากขึ้น เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2560 จำนวนรวม 18,810 ยูนิต สูงสุดในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนภาครัฐเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนอัตราการขายพบว่า อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ช่วงปี 2558 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายเฉลี่ยน้อย กว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรอยู่ที่ประมาณ 76% ส่วน คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตาราง เมตรมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 75% ใกล้เคียงกัน แต่ ว่า คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีจำนวนมากกว่ามากมายหลายเท่าตัวนัก

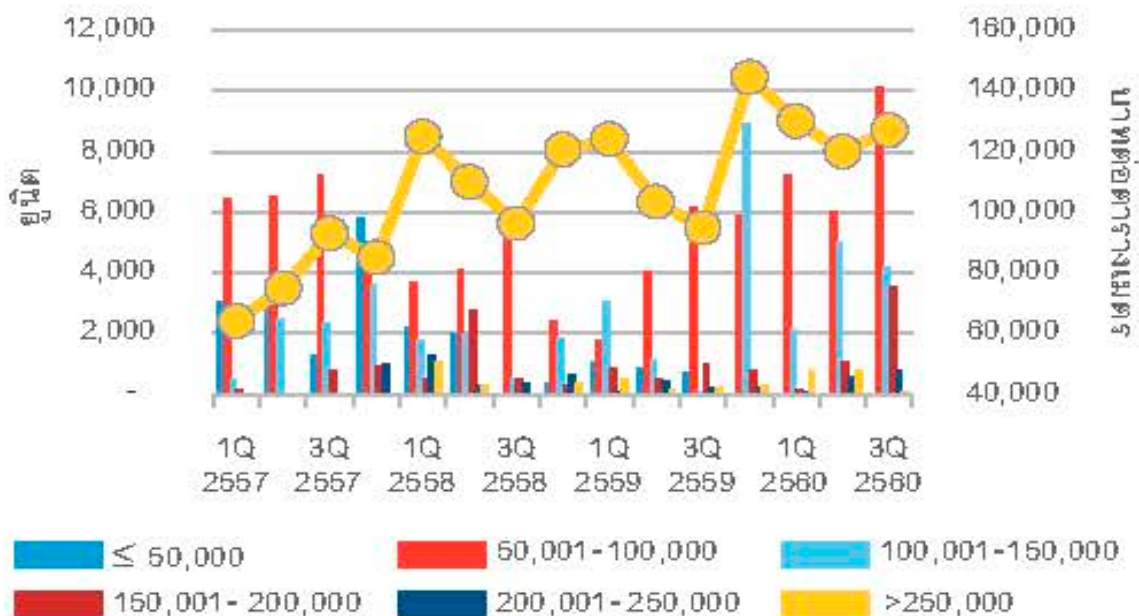


แผนภาพเปรียบเทียบโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในระหว่างปี 2558 - ไตรมาส 3/2560



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 77% และมียูนิตเหลือขายในตลาดอยู่ที่ประมาณ 36,000 ยูนิตโดยประมาณ 55% ของยูนิตที่เหลือขายอยู่ใน ตลาดมีระดับราคาขายอยู่ที่ประมาณ 50,00-100,000 บาท ต่อตารางเมตร ราคาของคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขาย ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาและในปีพ.ศ.2560 และขายได้ดีก็อยู่ใน ระดับราคานี้ แม้ว่าผู้ประกอบการหลายรายจะมีการเพิ่มสัดส่วนของโครงการระดับ High-end หรือ Luxury มากขึ้นก็ตาม แต่พวก เขาก็ยังคงไม่สามารถละทิ้งตลาดระดับกลาง-ล่างได้ ซึ่งเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

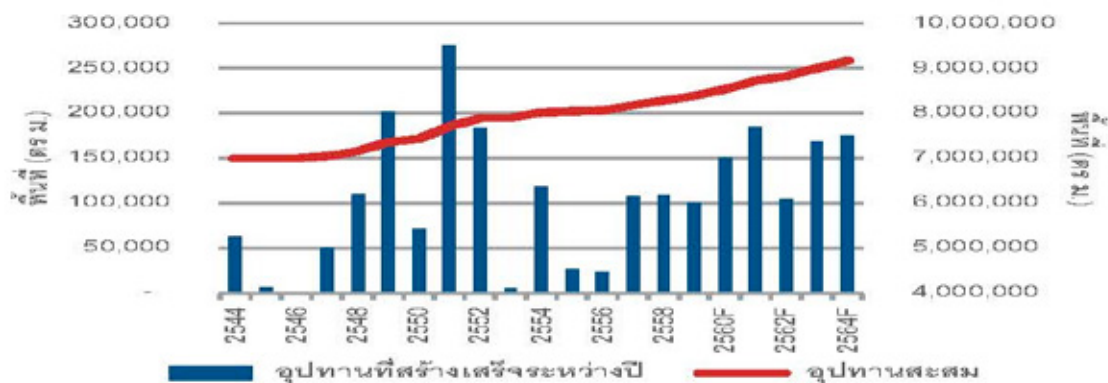


สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ของบริษัทจัดอยู่ในระดับสูง เนื่องจากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิด ขายใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยปรับขึ้นประมาณ 15-20% ต่อปีหรือ มากกว่านี้ในบางทำเล ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจเปิด ขายโครงการระดับราคา 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2560 และประมาณ 50% ของคอนโดมิเนียมที่ เปิดขายในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2560 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทาง รถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ซึ่งราคาที่ดินยังคงต่ำกว่าในพื้นที่เมืองชั้นใน โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาท ต่อตารางเมตรในช่วงไตรมาส ที่ 1-3 พ.ศ.2560 มีจำนวน มากกว่าช่วงเดียวกันของปี พ.ศ.2559 บางโครงการอาจจะเคย เปิดขายมาก่อนหน้านี้แล้ว แต่มีการกลับมาเปิดขายใหม่อีกครั้ง หลังจากหลายปีผ่านไปคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2560 ที่ผ่าน มาส่วนใหญ่มีระดับราคา ขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตาราง เมตรราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2560 ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้น มากนัก แต่ก็มากกว่าช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้าและก่อนหน้านั้นหลายปี ผู้แข่งขันโดยตรงของกลุ่มบริษัทในธุรกิจนี้ คือ โครงการ คอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ จากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้ บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับการตั้งราคาที่มีความเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ในตลาด เนื่องจากโครงการขายของบริษัทเป็นโครงการเก่าที่บริษัท ซื้อมาเพื่อพัฒนาต่อให้แล้วเสร็จ ทำให้มีต้นทุนขายที่ถูกกว่าคู่แข่ง ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้แข่งขันรายอื่นๆ ในธุรกิจคอนโดมิเนียมได้

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 พบว่าอุปทาน ของอาคารสำนักงานใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดน้อยมาก อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่กำลังก่อสร้างอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อาคาร สำนักงานของไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 8,535 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 150,430 ตารางเมตร มีกำหนด แล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 นอกจากนี้อีก ประมาณ 633,560 ตารางเมตรอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและมี กำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2561 - 2564 แต่บางอาคารสำนักงาน ที่อยู่ในระหว่างการวางแผนและมีแผนเปิดเผยต่อตลาดในอนาคต

แผนภาพเปรียบเทียบอุปทานของอาคารสำนักงานสะสมในระหว่างปี 2544 - 2564



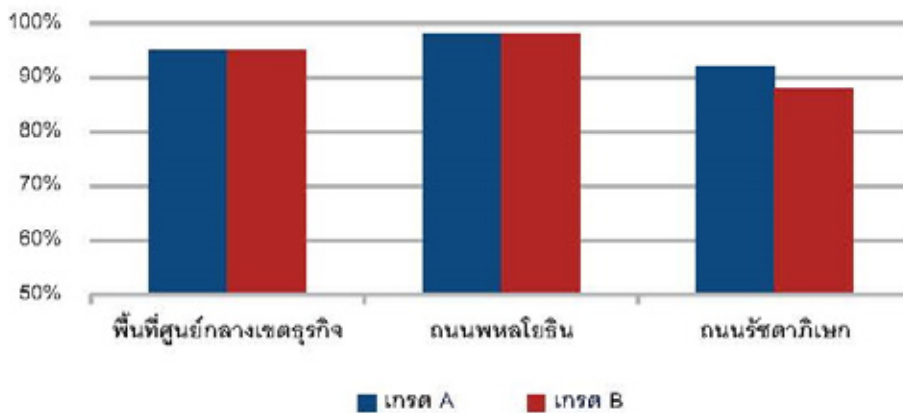
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ : F = ประมาณการพื้นที่สำนักงานที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี 2560-2564

อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A ที่อยู่ไม่ไกลกับระบบขนส่งมวลชน อาคารสำนักงานที่คุณภาพไม่ดีในทำเลที่ห่างไกลจากระบบขนส่งมวลชนไม่เป็นที่สนใจมากนัก โดยอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินมีอัตราเช่าสูงที่สุดที่ประมาณร้อยละ 98 ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานมีค่าสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมามา เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัทต่างชาติ และบริษัทไทยที่มีมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมามา โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก



แผนภาพอัตราการเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงาน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559



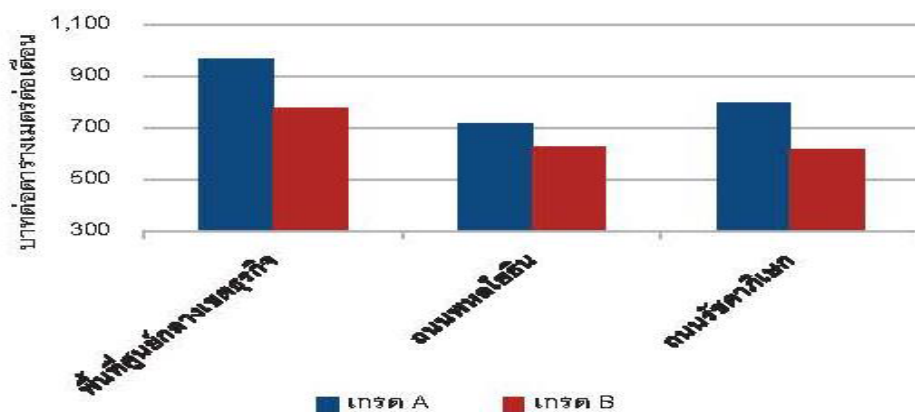
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

142

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าสูงที่สุด โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งตลาดประมาณร้อยละ 56 เนื่องจากอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ นอกจากนี้ ความต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานเกรด A ก็เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะมีอัตราการเช่าที่สูงมากหรือเกือบเต็มร้อยละ 100 ซึ่งมีผลต่อเนื้อมียังค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆ ไตรมาส ทั้งนี้ อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าเช่ามากกว่า 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารปรับเพิ่มค่าเช่าขึ้นมากกว่าร้อยละ 5 หลังจากที่อยู่อาคารเช่าใกล้จะเต็มร้อยละ 100 และอาคารสำนักงานบางอาคารในพื้นที่ตามถนนรัชดาภิเษกก็ปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5 - 10 เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ดังกล่าว และอาคารสำนักงานใหม่ๆ บางอาคารมีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 หรือเกือบเต็มก่อนที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ

แผนภาพเปรียบเทียบค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559



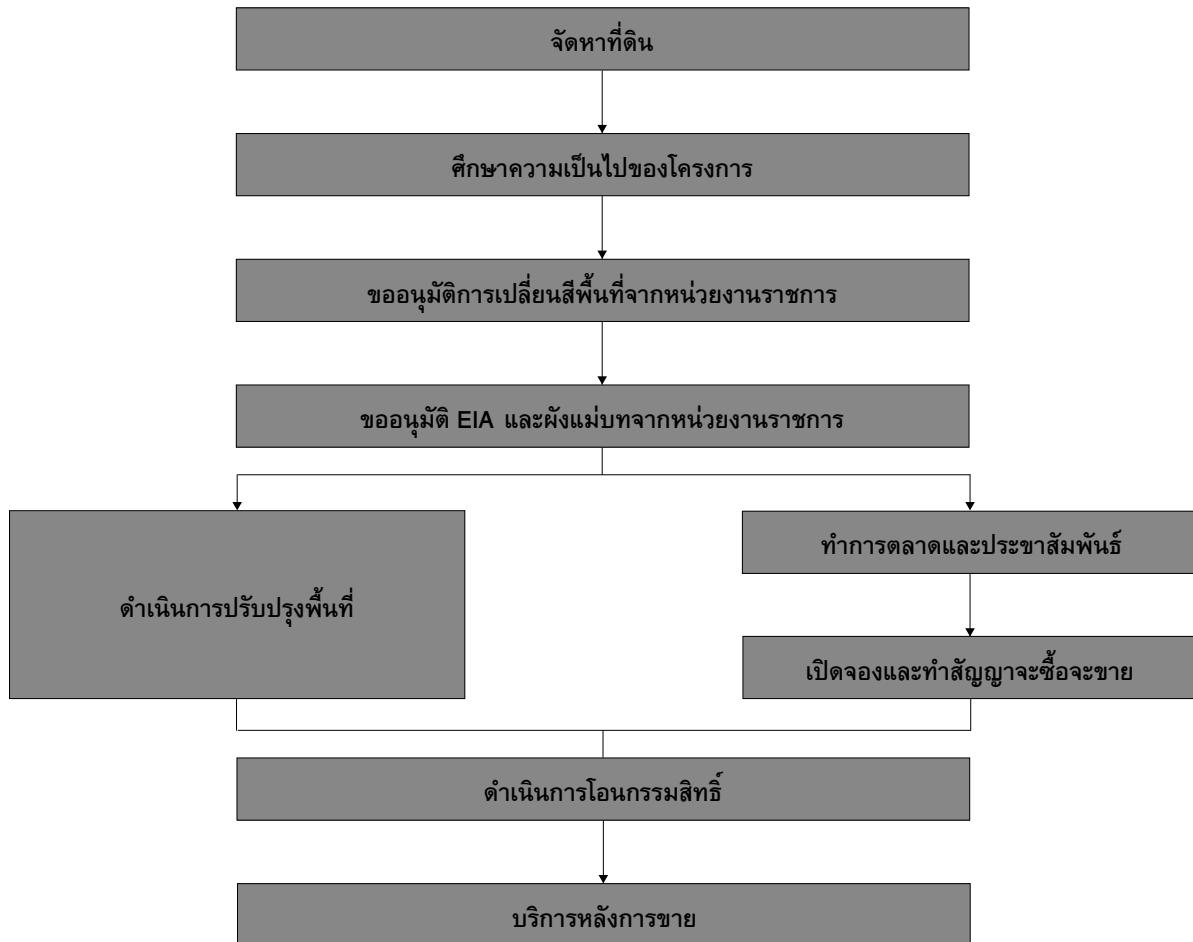
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG จัดอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อุปทานมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ นอกจากนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ SG เป็นกลุ่มผู้ประกอบการจากชาวต่างชาติ ซึ่งมักจะมาจากการแนะนำต่อกันมา ผู้แข่งขันโดยตรงในธุรกิจนี้คืออาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ทั้งนี้ จากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ที่ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบแข่งขันให้แก่ธุรกิจ 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 โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 - 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม



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) กระฉก และอลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

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



งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีงานที่ยังไม่ได้รับส่งมอบ ดังนี้

พื้นที่โครงการ											
โครงการ	ลักษณะ	ไร่-วา-บ-ว	ร้อยละของ ความคืบหน้า โครงการ	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่จำหน่าย แล้ว		จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องที่จำหน่าย แล้วรอโอน	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชียล*	อาคารชุด 24 ชั้น	1-3-31	70.60	472	1,620	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียวลอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 256 ล้านบาท และมีกำหนดที่จะต้องส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าภายในปี 2560 และได้รับชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 1,364 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดการชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 667 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561



นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

1. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

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

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงาน หรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดี หรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่าง ๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

2. ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะต้องยึดตัวอย่างต่อไปนี้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใด ๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

2.1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใด ๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ที่บริษัทติดต่อกิจด้วย

การซื้อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานให้กับบริษัท

2.2 การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด เป็นผู้จัดหาสินค้า หรือบริการให้แก่บริษัท ในฐานะผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะชี้แนะหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจของบริษัท กับกิจการนั้น ๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัท ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัท มีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

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



2.3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่น ๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรอง หรือข้อเสนอที่ให้เป็นการส่วนตัวต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัท หรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

2.4 การรับงานทางวิชาการ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ

ผู้บริหาร พนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้ หากมีเหตุผลที่ดีมีหลายกรณีที่บริษัท ส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองการณ์ไกล และประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่ บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น กรรมการบริษัท ที่ปรึกษา เป็นต้น โดยบุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกเสมอว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัท หรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใด ๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทน บริษัทในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุน บริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

3. คำจำกัดความ

“ครอบครัว” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือด หรือจากการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใด ๆ 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	นางชลิดา 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
นางชลิดา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล



2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทอื่น กับ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2558, ปี 2559 และปี 2560 บริษัทและบริษัทอื่น บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยรายการระหว่างกันดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสม
			ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
JC Food	TFD	คำรับรอง: TFD ได้ให้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Kevin ในการเลี้ยงรับรองแขกและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้นเจ้าหน้าที่การค้า	2.80	5.38	4.62	JC Food คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ TFD ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม เนื่องจากสถานที่ใกล้กับสำนักงานของ TFD และได้รับส่วนลดพิเศษ
JC Kevin	TFD	ค่าเช่าสำนักงาน: TFD ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JC Kevin ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 2,497 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ TFD อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1,123,650 บาท (450 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ได้มีการต่อสัญญาเช่า สำนักงาน ใหญ่ของ TFD อัตราค่าเช่าและบริการ เดือนละ 1,279,175 บาท (475 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เงินมัดจำล่วงหน้า เจ้าหน้าที่การค้า	22.90	24.49	28.69	บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2556 และครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เพราะนอกจากรายการของ JC Kevin จะเป็นอาคารใหม่ และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการแล้ว TFD ยังได้รับอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณที่ใกล้เคียง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง		บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
				ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
JC Kevin	TISCO	ค่าเช่าสำนักงาน: TISCO ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JC Kevin ชั้นที่ 3 ขึ้นพร้อม 196 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ TISCO OM อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 88,200 บาท (450 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559		0.83	0.99	4.62	
		เงินมัดจำล่วงหน้า		0.53	0.04	-	
		เจ้าหน้าที่การค้า			0.05	-	
JC Kevin	CROWN	ลูกหนี้อื่น: เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556 CROWN ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจำนวน 138 ไร่ เป็นจำนวนเงิน 800 ล้านบาทกับ JC Kevin โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้		180.00	-	-	
		1. ชำระเงินมัดจำงวดแรก จำนวน 300 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา					1) การจัดซื้อที่ดินขนาดใหญ่
		2. ชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 20 ล้านบาท ในวันที่ 30 มกราคม 2557 และจำนวน 180 ล้านบาท ในวันที่ 31 มีนาคม 2557					CROWN ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่เขาใหญ่จำนวน 138 ไร่ เป็นจำนวนเงิน 800 ล้านบาท กับ JC Kevin เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากคณะกรรมการ TFD เห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป และจะสร้างผลประโยชน์ให้แก่ TFD ทำให้ CROWN มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัยอย่างต่อเนื่อง หลังจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งก่อนตัดสินใจเข้าทำการซื้อขายที่ดินดังกล่าว TFD ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
JC Kevin	CROWN	ณ วันที่ 30 มกราคม 2557CROWN ได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ JC Kevin ไปแล้วรวม 320 ล้านบาทต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2558 JC Kevin ได้ชำระเงินให้แก่ CROWN บางส่วนจำนวน 140 ล้านบาทเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ชำระบางส่วน 15 ล้านบาท วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2559 ชำระบางส่วน 25 ล้านบาท วันที่ 20, 29 เมษายน 2559 ชำระบางส่วน 52 ล้านบาท และ วันที่ 24 สิงหาคม 2559 ชำระบางส่วน 30 ล้านบาทและวันที่ 28 ธันวาคม 2559 ได้ชำระส่วนที่เหลือ 58 ล้านบาทครบ	0.07	-	-	ต่อมาบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของTFD ในการจัดเตรียมเอกสารและการยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการธุรกิจปกติที่ไม่เสี่ยงในทางการค้าโดยทั่วไป และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFDจะต้องของอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ TFD เห็นว่าการทำรายการดังกล่าวจะต้องดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะทำให้การจัดซื้อที่ดินต้องล่าช้าออกไป และส่งผลกระทบต่อแผนการระดมทุนที่ได้วางไว้ คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2557 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWNยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าว และแจ้งให้ JC Kevin ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่ CROWN
						อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เสนอแนะว่าTFD ควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศของตลาดหลักทรัพย์ TFD จึงได้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการTFD ครั้งที่ 14/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม2557 เพื่อพิจารณาทบทวนการอนุมัติอีกครั้ง โดยTFD ได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ยังคงมีความไม่แน่นอนและได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ2 ราย

มูลค่ารายการ(ล้านบาท)			
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี 2558 ปี 2559 ปี 2560
			<p>ความจำเป็นและความสอดคล้อง</p> <p>เป็นผู้ทำการประเมินราคาที่ดินซึ่งได้ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 808.20 ล้านบาท และ 777.71 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายจัดการจึงได้มีการเจรจาต่อรองกับ JC Kevin เพื่อปรับลดราคาขายที่ดินให้สอดคล้องและเหมาะสมกับราคาประเมินใหม่ และค่าเสียโอกาสที่ CROWN จะนำเงินมัดจำค่าที่ดินไปแสวงหาประโยชน์อื่น ซึ่งได้ข้อสรุปเงื่อนไขสัญญาใหม่ แบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้</p> <p>1. กรณีมีผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ซื้อที่ดิน</p> <p>JC Kevin ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงเป็น 755 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักเงินมัดจำค่าที่ดินที่ได้ชำระไปแล้ว 320 ล้านบาท รวมคงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินอีก 435 ล้านบาท ซึ่งต้องชำระภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ</p> <p>2. กรณีมีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน</p> <p>JC Kevin ยินยอมจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่ CROWN นับจากวันที่ JC Kevin ได้รับเงินมัดจำจาก CROWN จนถึงวันที่ CROWN ได้รับชำระเงินมัดจำคืนจาก JC Kevin ภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการ TFD ได้มีมติอนุมัติให้ CROWN จัดซื้อที่ดินจาก JC Kevin และให้นำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD</p>



มูลค่ารายการ(ล้านบาท)			ลักษณะรายการ	บริษัท	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความจำเป็นและความเหมาะสม
ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560				
						<p>2) การยกเลิกสัญญาจัดซื้อที่ดิน</p> <p>เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 มีมติไม่อนุมัติให้CROWNจัดซื้อที่ดินดังกล่าวจึงส่งผลให้JC Kevin ต้องจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่CROWNภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD มีมติไม่อนุมัติ (ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2557)</p> <p>3) การขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำคืน (ครั้งที่ 1)</p> <p>ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 JC Kevin ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 17.68 ล้านบาท ให้แก่ CROWN และ JC Kevin ได้เจรจาขยายระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนเงินมัดจำค่าที่ดินออกไป โดยมีรายละเอียดเงื่อนไข ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none">1. ขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท ออกไปอีก 1 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดการจ่ายชำระคืนในวันที่ 29 ธันวาคม 25572. จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี นับจากวันที่ 29 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ CROWNได้รับชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนจาก JC Kevin จนครบถ้วนแล้ว



มูลค่ารายการ(ล้านบาท)				ลักษณะรายการ	บริษัท	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ความจำเป็นและความเหมาะสม			
			<p>3. จัดทำหนังสือขอซื้อโครงการ “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนซ์” อาคาร C ตั้งอยู่ถนนราวีวาศราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 3,288.49 ตร.ม. เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยค่าใช้จ่ายในการจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นที่ได้ที่อาจเกิดขึ้น JC Kevin เป็นผู้รับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว นอกจากนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการชำระเงินยินยอมตกลงเข้าผูกพันเป็นผู้ค้ำประกันต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เบ็ดเตล็ดข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWN ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำที่ดิน 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 ได้มีหนังสือแจ้งขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้เงินต้นจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่ CROWN จากเดิมที่จะต้องจ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้ครบถ้วนภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2558 ออกไปเป็นภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2559 และขอให้ยกเว้น</p>



มูลค่ารายการ(ล้านบาท)			มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสอดคล้อง
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี 2558	ปี 2559	
			ปี 2560		
<p>การเรียกเก็บค่าเบี้ยปรับในการล่าช้าบางส่วน จำนวน 2.80 ล้านบาท โดย JC Kevin จะชดเชยด้วยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปเป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี สำหรับเงินอื่น ๆ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 จึงมีมติอนุมัติให้ CROWN ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำที่ดิน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 29 เมษายน 2559 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 JC Kevin ได้ชำระเงินส่วนที่เหลือคืนให้หมดเรียบร้อยแล้ว</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>1) การจัดซื้อที่ดินขนาดใหญ่</p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 10/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 มีความเห็นว่า การจัดซื้อที่ดินจาก JC Kevin น่าจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่จะเป็นแหล่งสร้างรายได้และผลกำไรแห่งใหม่ให้แก่ CROWN และ TFD ได้อีกในอนาคต อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดินใหม่ก็ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับเงื่อนไขสัญญาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการซื้อขายที่ดินทั่วไป จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป</p>					

1. JC KEVIN ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่ CROWN ในอัตราที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี เพื่อชดเชยกับช่วงเวลาที่ JC KEVIN ได้ขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป และที่ผ่านมา JC KEVIN ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่ CROWN อย่างสม่ำเสมอ และตรงตามกำหนดทุกเดือนอีกทั้ง สามารถรับดอกเบี้ย ที่ได้รับชำระจาก JC KEVIN เป็นรายได้ของบริษัท
2. อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทที่ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี
3. ห้องชุดที่จัดจำนองเป็นหลักประกันมีมูลค่าสูงกว่าเลขหนี้ที่คงเหลืออยู่ในปัจจุบันอีกทั้ง คุณอภิรัช เตชะอุบล ยังคงเป็นผู้ร่วมค้ำประกันดั้งเดิม และ JC KEVIN ได้ส่งมอบเรคด์ ลงวันที่ ล่วงหน้าเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เพิ่มเติมให้แก่ CROWN
4. การยกเว้น ค่าเบี้ยปรับบางส่วน จำนวน 2.80 ล้านบาท ที่เกิดจากหนี้เงินต้นจำนวน 140 ล้านบาท ที่ JC KEVIN ได้จ่ายชำระให้แก่ CROWN ในวันที่ 30 ธันวาคม 2558 อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้เนื่องจาก ได้รับชำระเงินล่าช้ากว่ากำหนดเพียง 1 วันเท่านั้น อีกทั้งเหตุของความล่าช้าเกิดขึ้นเป็นเหตุสุดวิสัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ของ JC KEVIN
5. การผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระหนี้ให้แก่ JC KEVIN เป็นทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้ง CROWN บริษัทและ JC KEVIN มากกว่าทางเลือกในการฟ้องร้องบังคับคดีทั้งในเวลาและค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงช่วยลดผลกระทบต่อ ชื่อเสียงของบริษัทกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสอดคล้อง
			ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
						นอกจากนี้การให้ความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้นี้ยังไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน และฐานะทางการเงินของบริษัทโดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเท่ากับ 304.16 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป



รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
- ไม่มี -

รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

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. 58	ณ 31 ธ.ค. 59	ณ 30 ธ.ค. 60		
นายอภิชาติ เดชะอุบล	TFD	✓	990.00	95.00	55.00	-	เป็นการ	การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไข
	TFD	✓	800.00	312.25	-	-	ค้ำประกัน	การกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อ
	TFD	✓	140.00	312.06	63.39	-	ส่วน	ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนิน
	TFD	✓	1,600.00	-	-	775.80	บุคคล	กิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้าง
	TISCOM	✓	150.00	-	131.62	118.52		โครงการของ TFD และบริษัทย่อย
	TISCOM	✓	380.00	-	283.86	294.73		โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็น
	TISCOM	✓	235.00	-	100.27	235.00		รายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจ
	TISCOM	✓	185.00	-	111.27	78.52		ของ TFD และบริษัทย่อย
	CROWN	✓	510.00	-	233.50	391.70		<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u>
								คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า
								รายการค้ำประกันดังกล่าว เป็นรายการ
								ที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และ
								เป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผล
								ประกอบการของ TFD และบริษัทย่อย

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

- ฝ่ายจัดการต้องจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอต่อการพิจารณาเพื่อคุ้มครองผู้ลงทุน แสดงถึงความจำเป็นและความเหมาะสม
- บุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีสิทธิออกเสียง
- ต้องมีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นที่ยอมรับ
- ให้กรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็น
- ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
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
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยบริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.58 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.30 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวข้างต้น (4.5 เท่า) โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเป็นผลมาจากการที่บริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมด 2 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น 213.94 ล้านบาท เป็น 2,374.52 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,249.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท

นอกจากนี้วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2560 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,147.03 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 5 มกราคม 2561) โดยคาดว่าจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2560 ปรับตัวลดลงจากเดิม



หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ที่ 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ 5 รุ่น ได้แก่

“หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”

“หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และหุ้นกู้ที่จะเสนอขายในครั้งนี้ได้แก่

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิสำหรับปี 2560 เท่ากับ 2.30 เท่า บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ไม่เกินจากข้อกำหนดสิทธิที่ได้กำหนดไว้

บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

1) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส อีกประมาณ 1,364 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 256 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดวงดการรับชำระหนี้ส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 667 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

2) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทหลายราย โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้ได้ในไตรมาส 2 ของปี 2561

3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 241.12 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 482.24 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 2,147.03 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 5 มกราคม 2561)

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.21, 0.45 และ 0.31 เท่า สำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2560 ลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นงวด ปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.77, -0.42 และ -3.12 เท่า สำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง



บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม และมีแผนเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 942.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,600.00	775.80	824.20
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	391.70	118.30
รวม				2,110.00	1,167.50	942.50

นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) การรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส รายรับจากโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเซส รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ดังที่ได้กล่าวไว้ในความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทข้างต้น และแผนการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ระมัดระวังในการจัดการสภาพคล่องของบริษัทอย่างมากที่สุดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเงินระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 1,110.00 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 110.00 ล้านบาทซึ่งรายละเอียดของตัวแลกเงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
TFD	3 เดือน - 9 เดือน	69	1,000.00
TISCOM	6 เดือน - 11 เดือน	1	110.00*

หมายเหตุ: * ค้าประกันโดยบริษัท

บริษัทมียอดตัวแลกเงินที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม - มีนาคม 2561 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 150 ล้านบาท และมียอดหุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ 2561 จำนวน 767 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนขอต่ออายุตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดอายุตามตารางดังกล่าว และออกหุ้นกู้ชุดใหม่ (หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561) เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 รวมกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทมาชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนมกราคม - มีนาคม 2561

วันที่ครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
วันที่ 17 ม.ค. 61	60.00	ตัว 10,000,000 บาท จำนวน 4 ใบ ตัว 20,000,000 บาท จำนวน 1 ใบ
วันที่ 16 ก.พ. 61	70.00	ตัว 10,000,000 บาท จำนวน 3 ใบ ตัว 20,000,000 บาท จำนวน 2 ใบ
วันที่ 30 มี.ค. 61	20.00	ตัว 10,000,000 บาท จำนวน 2 ใบ
รวม	150.00	



3. ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 7,774.07 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 64.11 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 35.89 ของหนี้สินรวมทั้งหมดโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระ ในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 4,302.43 ล้านบาทเป็นตัวแลกเงินจำนวน 1,115.36 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปีจำนวน 2,462.92 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 558.86 ล้านบาท และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 165.74 ล้านบาท และบริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,715.97 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นหุ้นกู้จำนวน 1,012.23 ล้านบาท หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อจำนวน 0.66 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,703.08 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นสูงกว่าหนี้สินระยะยาวจึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทหากบริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นที่จะครบกำหนดได้ก่อนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้มีแนวทางในการบริหารสัดส่วนหนี้สินดังกล่าวโดยการชำระคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วนตามแผนการรักษาสภาพคล่องที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท หรือ การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวมาชำระคืนหนี้สินระยะสั้นเพื่อปรับโครงสร้างหนี้จากระยะสั้นเป็นระยะกลาง

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

4.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาตมะเล็กหลวง เรสซิเดนเชส

บริษัทฯถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทฯในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนตอบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้น มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้บริษัทฯได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็น การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557



ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากว่าศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดี บริษัทยังสามารถขออุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดได้ ซึ่งหากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้นักลงทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปรามให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท แอสเซทเอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2560 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 482.16 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหัวหินเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันที่บริษัทใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560

สำหรับโครงการอาคารชุด โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ส่วนโครงการเดอะ โคลเเนเลีย เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง

4.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,977 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2” โดยในโครงการใหม่นี้ บริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ และอยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 พื้นที่ดังกล่าวได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 841 ไร่ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกับจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น



4.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง 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 และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น 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 อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัทค่อนข้างสูง หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่มักจะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่มักจะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

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 6 ปี



และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือน พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 8 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 ปี 2559 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 180.85 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 21.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของรายได้รวม และสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2560 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 131.19 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 14.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.26 ของรายได้รวม

4.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เข้าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายชำระค่าชดเชยหรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

- (1) ข้อตกลงกรรมการทำการของบริษัทและ TISCOM เกี่ยวกับสิทธิการเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในสัญญาเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (การท่าเรือ): ซึ่งจะครบกำหนดเดือนธันวาคม 2561 กำหนดว่า บริษัทและ TISCOM ตกลงรับผิดชอบร่วมกันเพื่อชดเชยความเสียหายให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 10 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถจดทะเบียนต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินของการท่าเรือฯ ให้เพิ่มขึ้นอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินกับกบอ.ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2560 ทางสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ได้มีจดหมายแจ้งให้บริษัท ต่อสัญญาเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ไปอีก 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป
- (2) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง
- (3) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแชม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแชม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ ในอนาคต

4.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

จากการที่บริษัทย่อยมีการลงทุนในคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศอังกฤษจำนวน 2 แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งจะมีผู้เช่ารายใหญ่เพียงรายเดียวเช่าเต็มพื้นที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ และอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้ง ผู้เช่าเดิมมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจากผู้เช่าได้เช่าคลังสินค้าและโรงงานเพื่อประกอบธุรกิจมาเป็นระยะเวลายาวนาน การเปลี่ยนทำเลที่ตั้งโรงงานใหม่จะเกิดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาและขนย้ายทรัพย์สิน และเครื่องจักรเป็นจำนวนมาก



5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

5.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

1. ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

2. ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับชำระเงินส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 - 5 ปีขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการพัฒนาพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง 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
- 4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- 5) ธุรกิจรับบริหารทรัพย์สิน
- 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลรับ และรายได้อื่น

หน่วย : ล้านบาท			
รายได้รวม	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	18.17	103.39
รายได้จากการขายอาคารชุด	480.50	536.17	499.37
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	295.72	322.35	312.92
เงินปันผลรับ	21.23	15.62	9.03
ดอกเบี้ยรับ	27.28	8.84	10.96
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	15.53	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50.63	-
รายได้อื่น	23.39	18.94	83.17
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	18.17	103.39
รวม	848.12	986.25	1,018.84

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2558 – 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 848.12 ล้านบาท 986.25 ล้านบาท และ 1,018.84 ล้านบาท ตามลำดับในปี 2559 บริษัทมีรายได้รวม 986.25 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.29 เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น และกำไรจากการวัดมูลค่าลดลงเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า เพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.30 เกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น และรายได้อื่นซึ่งเป็นกำไรจากการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ให้กับ BGY&TFD



รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	18.17	103.39
รวม	-	18.17	103.39

ในปี 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ส่วนปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมที่เอพดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท

สำหรับความคืบหน้าในการพัฒนาที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอพดี 2 บริษัทได้รับอนุญาตผังจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินจัดสรรเพื่อขายเรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะสามารถขายและเริ่มรับรู้รายได้ในภายในปี 2561

รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส	480.50	536.17	499.37
รวม	480.50	536.17	499.37

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส 3) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 5) โครงการอาทิสาน (รัชดาภิเษก)

ในระหว่างปี 2558 - 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 480.50 ล้านบาท 536.17 ล้านบาท และ 499.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้ทั้งหมดเป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส

รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 เนื่องจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากบริษัทได้มีการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น รวมถึงเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ตั้งอยู่บนถนน ณ ระนอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรยลเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยมีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 89.13 ซึ่งบริษัทคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณเดือนมีนาคม 2561 สามารถส่งมอบและรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนภายในกลางปี 2561

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 499.37 ล้านบาท ลดลง 36.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว



ทั้งนี้ ความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan ปัจจุบันได้เริ่มปรับปรุงและก่อสร้างโครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้อย่างดีจากการขายตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 เป็นต้นไป สำหรับโครงการมหาตเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 แต่บริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2561 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ ข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัทซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการโดย TISCOM และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการโดย SG

หน่วย : ล้านบาท			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน และคลังสินค้า	116.55	142.35	140.70
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	179.17	180.00	172.22
รวม	295.72	322.35	312.92

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 295.72 ล้านบาท 322.35 ล้านบาท และ 312.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Barnsley) ในประเทศอังกฤษ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ทำให้ TISCOM เริ่มมีรายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ ในขณะที่ปี 2558 TISCOM ได้ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้น โดยในเดือนมกราคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Bognor) ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าแห่งที่สอง ทำให้ในปี 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เนื่องจากในปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในประเทศได้เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ เท่ากับ 312.92 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในอังกฤษ (ในรูปของเงินบาทอันเป็นผลมาจากการอ่อนค่าของเงินปอนด์) ที่ลดลง ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานในประเทศปรับตัวดีขึ้นตามพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานของ SG ลดลงเนื่องจากมีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญา



รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินปันผล	21.22	15.62	9.03
ค่าจ้างบริหาร	13.99	17.03	12.01
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50.63	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	15.53	-
ดอกเบี้ยรับ	27.28	8.84	10.96
อื่นๆ	9.40	1.91	71.16
รวม	71.89	109.56	103.16

ในระหว่างปี 2558 - 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 71.89 ล้านบาท 109.56 ล้านบาท และ 103.16 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 37.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.39 เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.82 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน และค่าจ้างบริหารกองทุนรวมลดลง ในขณะที่มีรายได้จากส่วนต่างการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ของบริษัทย่อยไปให้บริษัทร่วมเพื่อดำเนินงาน โครงการ Artisan เพิ่มขึ้น

2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	8.36	87.10
ต้นทุนขายอาคารชุด	376.49	395.76	410.24
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	169.16	181.14	184.58
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	50.24	67.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.43	233.66	232.90
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	54.27	0.29
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	-	9.73
รวม	844.80	923.43	991.91



ในระหว่างปี 2558 - 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 844.80 ล้านบาท 923.43 ล้านบาท และ 991.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 78.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายอาคารชุด และต้นทุนให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการปล่อยพื้นที่เช่าใหม่ได้มากขึ้น รวมถึงผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในกองทุน M-II อีก 54.27 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 68.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.42 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายการขายที่ดินและอาคารโรงงานห้องชุดเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	หน่วย : ล้านบาท					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	n/a	8.36	46.01%	-	n/a
ต้นทุนขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	n/a	-	n/a	87.10	84.24%
รวม	-	n/a	8.36	46.01%	87.10	84.24%

ในปี 2558 - 2560 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟที 1 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด

ต้นทุนขายอาคารชุด	หน่วย : ล้านบาท					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส	376.49	78.35%	395.76	73.81%	410.24	82.15%
รวม	376.49	78.35%	395.76	73.81%	410.24	82.15%

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 376.49 ล้านบาท 395.76 ล้านบาท และ 410.24 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน



ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	44.25	37.97%	57.71	40.54%	60.83	47.95%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	124.90	69.71%	123.43	68.58%	123.75	71.86%
รวม	169.15	57.20%	181.14	56.20%	184.58	54.11%

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 169.16 ล้านบาท 181.14 ล้านบาท และ 184.58 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 11.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 เป็นผลจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่ลดลง

สำหรับปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 184.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.12 ล้านบาท หรือร้อยละ .90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	4.09%	50.24	5.43%	67.07	6.58%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.97	26.41%	233.66	23.76%	232.90	22.86%
รวม	258.69	30.50%	283.90	28.79%	299.97	30.42%

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 34.72 ล้านบาท 50.24 ล้านบาท และ 67.07 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.09 ร้อยละ 5.09 และร้อยละ 6.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 50.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.70 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาอัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 5.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการขายห้องชุด โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 13.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.25 ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าของคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2558-2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 223.97 ล้านบาท 233.66 ล้านบาท และ 232.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 26.41 ร้อยละ 23.76 และ ร้อยละ 22.86 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 233.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากค่าเช่าสำนักงานที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 232.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 2.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.11 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง REIT เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2558 -2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 346.07 ล้านบาท 391.68 ล้านบาท และ 413.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.18 เนื่องจากบริษัทยังคงมีการออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและ บริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 413.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 22.20 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.67 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 29.70 ร้อยละ 33.24 และร้อยละ 25.53 ตามลำดับ เนื่องจาก ปี 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบให้ปี 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง ส่วนปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของคลังสินค้าที่ขายจะต่ำกว่าการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม และผลจากการขายอาคารชุดแบบ Big Lot ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ลดลงไปด้วย ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท			
อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	n/a	53.99%	15.76%
ขายอาคารชุด	21.65%	26.19%	17.85%
ให้เช่าและบริการ	42.80%	43.81%	41.01%
รวม	29.70%	33.24%	25.53%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน ในปี 2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน ส่วนปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาธงจำนวน 3 หลัง มูลค่าขาย 103.39 ล้านบาท ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงเหมือนรายได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 21.65 ร้อยละ 26.19 และร้อยละ 17.85 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 18 -27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปี แตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน แต่ปี 2560 มีกำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากมีการขายห้องชุดแบบเหมารวมจำนวน 25 ห้อง (Big Lot) ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งซึ่งราคาขายต่ำกว่าลูกค้ารายย่อย



ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 42.80 ร้อยละ 43.81 และร้อยละ 41.01 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาสูงกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยของปี 2558 สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการลดลง ราคาเช่าคลังสินค้าที่ปล่อยเช่าใหม่มีราคาที่ต่ำกว่าปี 2559 และสาเหตุเกิดจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าที่อังกฤษที่ปรับลดลงตามอัตราแลกเปลี่ยน

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ -8.83 ร้อยละ -5.33 และร้อยละ -8.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

กำไรสุทธิ

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -35.48 ร้อยละ -32.28 และร้อยละ -46.58 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีการค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาตหรือยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และคาดว่าจะขายที่ดินและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561 และโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2561 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการ Artisan เพิ่มขึ้น 45.01 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการ Artisan จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ปลายปี 2562 โดยทั้งสามโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยบริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -15.63 ร้อยละ -16.61 และร้อยละ -20.42 ตามลำดับ เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,654.70 ล้านบาท 9,680.54 ล้านบาท และ 10,492.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท และปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 811.93 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -3.53 ร้อยละ -3.29 และร้อยละ -4.71 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมายังได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และคาดว่าจะขายที่ดินและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จภายในมีนาคม 2561 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการ Artisan เพิ่มขึ้น 45.01 ล้านบาท



เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 304.16 ล้านบาท 265.41 ล้านบาท และ 602.29 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 38.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 เนื่องจาก บริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไปจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และปี 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 336.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 21.62 ล้านบาท 52.42 ล้านบาท และ 46.52 ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ มียอดค้างชำระที่สูงขึ้น สำหรับปี 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลงจากปี 2559 จำนวน 5.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.26 ซึ่งเป็นผลมาจากการได้เรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงาน ที่ประเทศอังกฤษ ทำให้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,461.08 ล้านบาท 6,619.45 ล้านบาท และ 6,567.76 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เข้าลงทุนและพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 51.69 ล้านบาท เนื่องจากได้อนดันทนทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการคลังสินค้าที่บางเสาธงที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นไป เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลดลงจากการขายคลังสินค้าให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 หลัง ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมท่าเสาอัน ได้มีการซื้อที่ดินเปล่าและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2558 และ 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 208.12 ล้านบาท และ 152.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับลดลงในระหว่างปี 2557-2558 เนื่องจาก การลดลงตามมูลค่าตลาดของเงินลงทุน ประกอบกับในปี 2558 กองทุนที่บริษัทเข้าลงทุนได้มีการลดทุนบางส่วนและจ่ายเงินคืนให้แก่บริษัท (ผู้ถือหุ้นวงลงทุน) ในขณะที่ปี 2559 บริษัทไม่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในระหว่างปี 2559 ในขณะที่ปี 2560 บริษัทได้มีการย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ากลับมาเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีสิทธิการเช่า เท่ากับ 364.12 ล้านบาท 324.22 ล้านบาท และ 282.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,392.71 ล้านบาท 1,342.48 ล้านบาท และ 1,526.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปี 2558 จำนวน 50.23 ล้านบาท ตามการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน และในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 184.37 ล้านบาท เนื่องจากมีการปล่อยเช่าโรงงานให้แก่ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 5 หลัง ในโครงการบางเสาธง



4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินกองทุนบริษัท

4.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รวมหนี้สิน	7,752.57	7,519.95	7,774.06
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,902.13	2,160.60	2,718.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.08	3.48	2.86

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,752.57 ล้านบาท 7,519.95 ล้านบาท และ 7,774.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 254.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,191.50 ล้านบาท 1,977.45 ล้านบาท และ 1,115.36 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และในปี 2560 ลดลง 862.09 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ใช้เงินที่ได้มาจากการดำเนินงาน และเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนด มูลค่ารวม 3,489.10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดหุ้นกู้ชุดต่างๆ ที่คงเหลืออยู่ ดังนี้

สัญลักษณ์	ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	จำนวน (ลบ.)	อายุ (ปี)	วันเสนอขาย	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (%)
TFD182A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561	769	1	23 ก.พ.60	23 ก.พ.61	6.00
TFD185A	หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561	850	1.83	7 ก.ค.59	7 พ.ค.61	6.00
TFD18702A	หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ.2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน TFD18702A)	850	0.74	5 ต.ค.60	2 ก.ค.61	6.50
TFD192A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	528.5	2	23 ก.พ. 60	23 ก.พ. 62	6.00
TFD197A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	491.6	2	21 ก.ค.60	21 ก.ค.62	6.50



เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 893.59 ล้านบาท 1,048.93 ล้านบาท และ 1,703.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส เพิ่มขึ้น และปี 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 654.15 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,902.13 ล้านบาท 2,160.60 ล้านบาท และ 2,718.42 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในปี 2559 และ 2560 เพิ่มขึ้น 258.47 ล้านบาท และ 557.83 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากในปี 2559 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น และในปี 2560 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 2,147.03 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2558 - 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 4.08 เท่า 3.48 เท่า และ 2.86 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงในปี 2559 และ 2560 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และในปี 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงเหลือ 2.86 เท่า

4.2 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 2 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bransley และ Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคลเญล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการฮาติซาน รัชดาภิเษก (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการในข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2561 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีคาดว่าจะจ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อสภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขายให้เช่า	780	2561-2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเซส	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	275	2561	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี



4.3 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,811.92)	(696.47)	(182.30)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(712.04)	280.19	(574.98)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,652.84	384.01	1,093.71
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	17.40	(6.47)	0.44
กระแสเงินสดสุทธิระหว่างงวด	146.28	(38.74)	336.87

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2558 - 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 1,811.92 ล้านบาท 696.47 ล้านบาท และ 182.30 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน สาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในการพัฒนาโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดน เซส ของ CROWN และการเข้าลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท และการซื้อที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ของบริษัท สำหรับปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท สำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 182.30 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 446.48 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2558 และ ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 712.04 ล้านบาท และ 574.98 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.18 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ แห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 122.00 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท ส่วนปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 574.98 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2558-2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,652.84 ล้านบาท 384.01 ล้านบาท และ 1,093.71 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 384.01 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รวมกับได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในต้นปี 2561



ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2558 - 2560 อยู่ที่ 1.39 เท่า 1.43 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 มาอยู่ที่ 1.43 เท่า มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตัวแลกเงิน สำหรับปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่องยังคงปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2559 มาอยู่ที่ 1.56 เท่า เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และออกเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 25 ล้านหุ้น เพื่อนำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

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 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.30 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวข้างต้น (4.50 เท่า) ก่อนหน้านั้น ทั้งนี้เป็นมาจากการขยายของธุรกิจที่จะลดภาระการกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงินลง โดยการระดมทุนจากการออกเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและบุคคลในวงจำกัด เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการต่างๆ ตลอดจนใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า และสิ้นปี 2558 ที่เท่ากับ 3.56 เท่า เป็นผลมาจากการที่บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท

ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท รวมทั้งหนี้สินสุทธิของบริษัทก็ปรับลดลงด้วยเช่นกัน จากสิ้นปี 2559 ที่มีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,287.79 ล้านบาท ลดลงเหลือ 6,249.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ดังนั้น ทำให้บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ข้างต้นได้อย่างแน่นอน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ที่ 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ 5 รุ่น



ได้แก่ “หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” “หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

1) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส อีกประมาณ 1,364 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 256 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2561 และคาดว่าจะส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดวงการรับชำระหนี้ส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 667 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

2) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทหลายราย โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561

3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 241.12 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 482.24 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 2,147,03 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 5 มกราคม 2561) เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

4.5 ความสามารถชำระดอกเบี้ย และเงินต้น

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวน 942.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,600.00	775.80	824.20
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	391.70	118.30
รวม				2,110.00	1,167.50	942.50



นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนซ์ และรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และแผนการระดมทุนเพื่อรองรับไว้จ่ายชำระหนี้คืน ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อข้างต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัทเป็นอย่างมาก เพื่อให้บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดได้ตรงตามงวดการชำระคืนที่ได้กำหนดไว้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเปลี่ยนกู้ระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 1,115.50 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเปลี่ยนให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 71.50 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดของตัวแลกเปลี่ยนและตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
TFD	3 เดือน - 9 เดือน	69	1,044.00
TISCOM	6 เดือน - 11 เดือน	1	71.50*

หมายเหตุ: * ค้าประกันโดยบริษัท



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อความครบถ้วนถูกต้องของงบการเงินรวมของบริษัท บริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ การใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง การประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(ดร.สุนทร เสถียรไทย)
ประธานกรรมการ

(นายกำพล ดิยะรัตน์)
กรรมการผู้จัดการ



ผู้ถือหุ้นและการจัดการ

การถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		
	29 ธ.ค. 2560	30 ธ.ค. 2559	เพิ่ม (ลด)
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	507,973,500	409,172,850	98,800,650
2. นายกัมพล ตียะรัตน์	380,000	150,000	230,000
3. นายอนุกุล อุบลนุช	250,000	-	250,000
4. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	43,995,000	43,995,000	-
5. นายชัยพร โยคาวจร	250,100	-	250,100
6. นายประกอบ เรืองเล็ก	1,000	1,000	-

คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

(1) คำตอบแทนกรรมการ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 มีจำนวน 10,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรคำตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน และกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้.-

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จกรรมการ (บาท)	คำตอบแทนรวม (บาท)
1. ดร. สุนทร เสถียรไทย	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	162,000.-	1,440,000.-	1,602,000.-
2. ดร. อภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	162,000.-	960,000.-	1,122,000.-
3. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	262,000.-	720,000.-	982,000.-
4. ดร. สุธรรม วาณิชเสนี	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	226,000.-	600,000.-	826,000.-
5. นายสมมาตร สังขทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและคำตอบแทน และกรรมการอิสระ	226,000.-	600,000.-	826,000.-
6. นายกัมพล ตียะรัตน์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	205,000.-	540,000.-	745,000.-
7. นายอนุกุล อุบลนุช *	กรรมการ และกรรมการบริหาร	117,000.-	540,000.-	657,000.-
8. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล *	กรรมการ และกรรมการบริหาร	26,000.-	540,000.-	566,000.-
รวม		1,386,000.-	5,940,000.-	7,326,000.-

หมายเหตุ: * นายอนุกุล อุบลนุช ได้รับแต่งตั้งตำแหน่ง กรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

* นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เดินทางไปปฏิบัติงานของบริษัทในต่างประเทศเมื่อเดือนกันยายน 2559 ถึง เดือนตุลาคม 2560



(2) ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปถึงระดับประธานกรรมการบริหารในรูปเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2560	จำนวนราย	ปี 2559
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	8	39,210,506	6	37,605,797.20

หมายเหตุ : ปี 2560 ประกอบด้วยผู้บริหาร 8 ท่าน

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1) นายอภิชัย เตชะอุบล | 2) นายกัมพล ตียรัตน์ |
| 3) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล | 4) นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ |
| 5) นางรัชนี ศิวเวช | 6) นางวิไล แซ่โง้ว * |
| 7) นายประกอบ เรืองเล็ก | 8) นายชัยพร โยคาวจร |

* นางวิไล แซ่โง้ว ได้ลาออกจากการเป็น รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารทรัพยากรบุคคลและลูกค้าสัมพันธ์ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2560



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก (สัญชาติไทย)	1,214,678,298	56.58
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	507,973,500	23.66
3. นางชลิดา เตชะอุบล	243,698,000	11.35
4. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก (สัญชาติต่างชาติ)	179,346,205	8.35
5. มูลนิธิโรงพยาบาลวิภาวดี	180,000	0.01
6. น.ส. อานิสรา นานา	162,518	0.01
7. นายประวิช สารกิจปรีชา	118,787	0.01
8. น.ส. พัชรา ยะคะเสม	52,275	0.00
9. นายแมน นานา	45,287	0.00
10. อื่นๆ	778,836	0.03
รวม	2,147,033,706	100

185

รายงานประจำปี 2560
บริษัท ไทยพัฒนาโรมานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



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

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทจำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก เป็น 4 ประเภทคือ:

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

จำนวนและชนิดของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,324,207,633 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้นจำนวน 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,147,033,706 หุ้น หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 2,147,033,706 บาท หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจำนวน 1,177,173,927 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

- 1.) หุ้นสามัญจำนวน 477,833,801 หุ้น สำหรับรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (TFD-W4) ซึ่งยังไม่มีการใช้สิทธิจำนวน 477,833,801 หน่วย ราคาการใช้สิทธิหน่วยละ 3.262 บาท อายุการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 29 มิถุนายน 2561
- 2.) หุ้นสามัญจำนวน 125,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- 3.) หุ้นสามัญจำนวน 166,611,154 หุ้น คงเหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) บริษัทจะนำไปดำเนินการจัดสรรและเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งถัดๆ ไป
- 4.) หุ้นสามัญจำนวน 407,728,972 หุ้น สำหรับรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 5 (TFD-W5) ซึ่งยังไม่มีการใช้สิทธิจำนวน 241,117,818 หน่วย ราคาการใช้สิทธิหน่วยละ 3.50 บาท อายุการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 14 กรกฎาคม 2563

การถือหุ้นบริษัทในเครือ หรือบริษัทอื่น

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส 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 2557ทุนจดทะเบียน 630,000 ปอนด์
บริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 100%
ดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย
สำนักงานตั้งอยู่ 10 Norwich Street, London EC4A 1BD United Kingdom.

Bognor Regis Warehouses Limited

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

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2541ทุนจดทะเบียน 951 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%
ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 676-4031
โทรสาร (662) 676-4038

บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2560ทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 51%
ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 อาคาร จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 24
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ (662) 126-6870

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2531ทุนจดทะเบียน 100.45 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 49.91%
ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
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 เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2558ทุนจดทะเบียน 28 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%
ดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 676-0288
โทรสาร (662) 676-0277



นายกะเบียนหลักทรัพ์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพ์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (662) 009-9991

โทรสาร (662) 009-9999

ผู้ค้าหลักทรัพ์ (ตัวแลกเปลี่ยน)

บริษัทหลักทรัพ์ เอเชียพลัส จำกัด

ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์

175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (662) 680 - 1111 โทรสาร (662) 680 -1014

บริษัทหลักทรัพ์ เคที ซีมิโก้ จำกัด

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

ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ (662) 695-5000

โทรสาร (662) 695-5173

ผู้สอบบัญชี

นางสาววรุณ ชัยนการนารี

ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ

นางสาววรารพร ประภาศิริกุล

ทะเบียนเลขที่ 4579 และ/หรือ

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์

ทะเบียนเลขที่ 4523

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลคซ์ต้า

เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก

คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ (662) 264-0777

โทรสาร (662) 264-0789-90

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสท์ (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 พรูเด็นเซียล แมเนจเม้นท์ จำกัด
540 อาคารเมอร์คิวรี ชั้น 5 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (662) 658-5988
โทรสาร (662) 658-5877
* สิ้นสุดสัญญาจ้าง เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2560

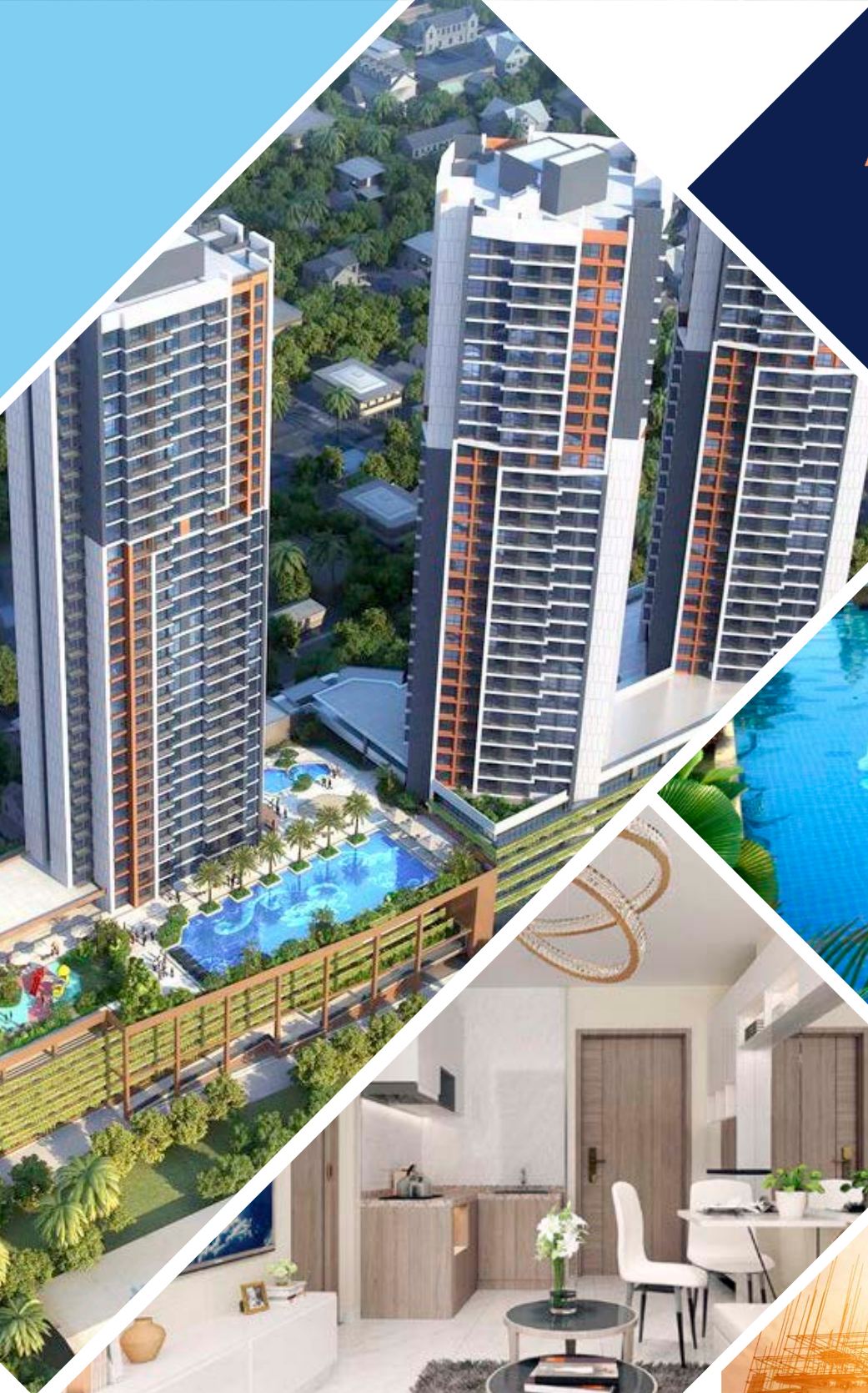
การซื้อขายหุ้น

หุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)





ARTISAN
RATCHADA
อากิซาน รัชดา





FACTORY LOCATION MAP





SINCE 1977

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

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 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