



รายงานประจำปี 2561  
**ANNUAL** 2018  
**REPORT**



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
JCK International Public Company Limited



## วิสัยทัศน์

มุ่งมั่น สร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ด้านโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน  
และที่พักอาศัย พร้อมการบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง  
เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

## Vision

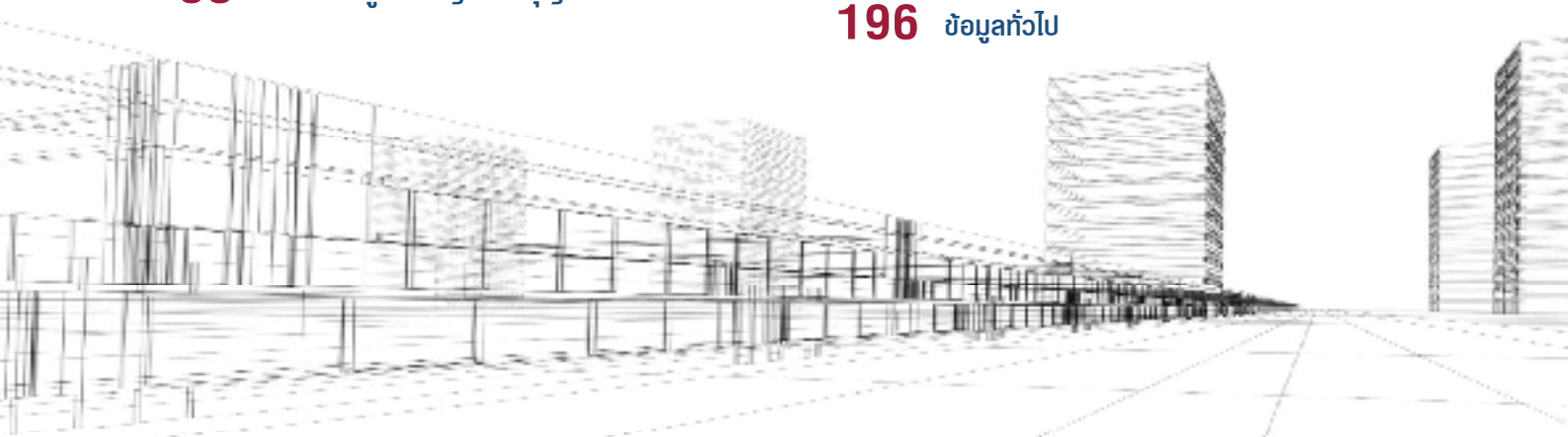
**Be Dedicated, Be Creative,  
Be a Quality Real Estate Developer in  
Industrial Factories, Office Buildings &  
All Real Estate Sectors Providing the  
Best Customer Service for Our  
Customers' Satisfaction**



# สารบัญ



- |    |   |     |   |
|----|---|-----|---|
| 2  | ข้อมูลสำคัญทางการเงิน                         | 65  | งบแสดงฐานะการเงินและ<br>หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม        |
| 3  | สารจากประธานกรรมการ                           | 148 | ลักษณะการประกอบธุรกิจ                                     |
| 5  | คณะกรรมการ                                    | 158 | ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน                               |
| 15 | โครงสร้างการจัดองค์กร                         | 166 | นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน<br>และรายการระหว่างกัน |
| 16 | ฝ่ายจัดการ                                    | 170 | ปัจจัยความเสี่ยง  |
| 21 | การพัฒนาสังคมในรอบปี 2561                     | 178 | การวิเคราะห์และคำอธิบาย<br>ของฝ่ายจัดการ                  |
| 24 | รายงานการปฏิบัติตาม<br>หลักการกำกับดูแลกิจการ | 192 | รายงานความรับผิดชอบของ<br>คณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน  |
| 54 | การควบคุมภายใน                                | 193 | ผู้ถือหุ้นและการจัดการ                                    |
| 57 | รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ                       | 195 | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่   |
| 58 | รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต                    | 196 | ข้อมูลทั่วไป  |



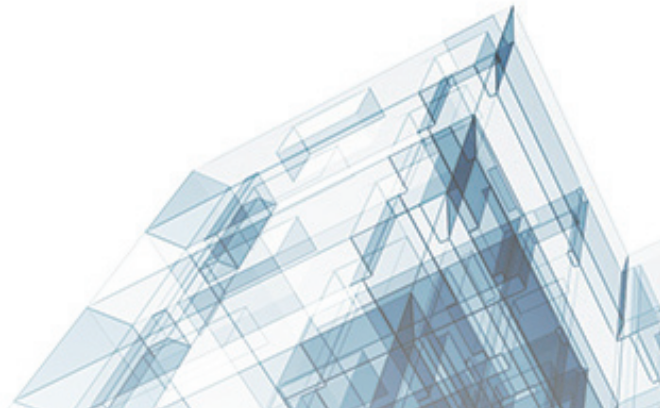


# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2560	2559	2558
<b>ข้อมูลทางการเงิน</b>				
1. รายได้จากการขายและบริการ	2,223.62	915.68	876.69	776.22
2. รายได้รวม	2,459.08	1,018.84	986.25	874.44
3. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	85.47	(474.58)	(318.35)	(274.56)
4. สินทรัพย์รวม	8,479.29	10,492.48	9,680.54	9,657.97
5. หนี้สินรวม	5,680.36	7,774.06	7,519.95	7,755.84
6. ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,798.93	2,718.42	2,160.59	1,902.13
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
1. อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	3.48%	-46.58%	-32.28%	-31.40%
2. อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.24%	-20.42%	-14.73%	-14.43%
3. อัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สินรวม	0.90%	-4.71%	-3.28%	-2.84%
4. กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.03	(0.27)	(0.25)	(0.21)
5. เงินปันผลต่อหุ้น(บาท)	-	-	-	-
6. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น(บาท)	1.30	1.27	1.32	1.48
7. อัตราส่วนสภาพคล่อง(เท่า)	2.61	1.56	1.43	1.39
8. หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	2.03	2.86	3.48	4.07





## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

เมื่อปี 2561 ที่ผ่านมาพวกเราชาวไทยซึ่งเป็นพสกนิกรในสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร คงจะเต็มเปี่ยมไปด้วยด้วยความปลาบปลื้มใจเหมือนกันเมื่อได้เห็นภาพของประชาชนจำนวนมากที่ไปยืนเข้าแถวฝ่าลมร้อน ฝ่าสายฝนอยู่หน้าทำการสำนักพระราชวัง ถนนราชดำเนิน เพื่อสมัครเข้าเป็นจิตอาสาของโครงการจิตอาสาเราทำความดีด้วยหัวใจของสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ซึ่งโครงการนี้เป็นโครงการที่สมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงห่วงใยและทรงคำนึงถึงความอยู่ดีมีสุขของประชาชน พระองค์ทรงมีพระราชปณิธานที่จะสืบสาน รักษา ต่อยอดพระราชกรณียกิจ และโครงการพระราชดำริ ของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชบรมนาถบพิตร ที่ทรงบำเพ็ญพระราชกรณียกิจนานัปการในการบำบัดทุกข์บำรุงสุข เพื่อให้ราษฎรมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งโครงการจิตอาสาเราทำความดีด้วยหัวใจขึ้น เพื่อให้บำเพ็ญสาธารณประโยชน์ในพื้นที่ต่างๆ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและแก้ไขปัญหาให้กับประชาชนอย่างยั่งยืน

ผมขอเรียนว่าเศรษฐกิจไทยปี 2561 ที่ผ่านไบนั้นมีการขยายตัวกว่าปีที่แล้วไม่มากนัก โดยจะขยายตัวในช่วงครึ่งปีแรก แต่ในช่วงครึ่งปีหลังเกิดการชะลอตัวเนื่องจากภาคการส่งออกสินค้าของไทยเริ่มได้รับผลกระทบจากสงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน และการชะลอตัวของเศรษฐกิจคู่ค้าที่มาจากปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งคาดว่าผลกระทบจากสงครามการค้าจะเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดัน

การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2562 โดยนักวิเคราะห์ต่างคาดการณ์ว่า สงครามการค้าจะยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะนักลงทุนที่อาจตัดสินใจเลื่อนการลงทุนออกไป อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยอาจได้รับผลดีจากการย้ายฐานการผลิตและฐานการลงทุน ของบริษัทข้ามชาติจากสงครามการค้าครั้งนี้ นอกจากนี้การที่ไทยมีความชัดเจนในโครงการ EEC และการมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนที่มีเงื่อนไขดึงดูดนักลงทุน ก็จะมีส่วนช่วยให้ไทยสามารถช่วงชิงความได้เปรียบในการเป็นฐานการผลิตในบางอุตสาหกรรมได้ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค ประกอบกับที่มีความชัดเจนว่าจะมีการเลือกตั้งในวันที่ 24 มีนาคม 2562 ก็ส่งผลดีให้กับการลงทุนโดยภาพรวมของประเทศด้วยเช่นกัน

แต่อย่างไรก็ตามขอเรียนว่าถึงแม้ว่า ปี 2561 โดยภาพรวมแล้วเศรษฐกิจของประเทศจะยังไม่ดีนัก แต่บริษัทโดยผู้บริหารและพนักงานก็ยังมีมุ่งมั่นทุ่มเทให้กับการทำงานอย่างเต็มที่เพื่อสร้างผลประกอบการให้กับบริษัทให้กลับมามีผลกำไรให้จงได้ ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประกอบการกลับมา มีกำไรแล้ว โดยรายได้และกำไรรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นอย่างมาก โดยในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,018.84 ล้านบาท ปี 2561 มีรายได้รวม 2,509.13 ล้านบาท ส่วนผลกำไรขาดทุนในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนจำนวน 474.58 ล้านบาท ปี 2561 มีกำไร 85.74 ล้านบาท แต่หากดูจากกำไรก่อน



ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้จะมีกำไรถึง 525.97 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินจะอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงอันเป็นผลที่สืบเนื่องมาจากวิกฤติการณ์ตัวแลกเงินในปี 2560 หากพิจารณาเฉพาะตัวของบริษัทเองไม่รวมบริษัทย่อย ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวม 174.92 ล้านบาท ปี 2561 มีรายได้รวม 664.39 ล้านบาท ในปี 2560 ขาดทุนจำนวน 367.50 ล้านบาท และกลับมากำไรในปี 2561 จำนวน 101.24 ล้านบาท ซึ่งผมมั่นใจว่า บริษัทจะกลับมาเดินหน้าอีกครั้งโดยจะสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องต่อไป

ตามที่ได้เรียนให้ทราบเมื่อปีที่แล้วว่า เราได้มีการร่วมลงทุนกับกลุ่ม Country Garden Group บริษัทชั้นนำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสาธารณรัฐประชาชนจีน ร่วมกันจัดตั้งบริษัท BGY&TFD Property จำกัด เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยย่านรัชดาภิเษก-เทียมร่วมมิตร โครงการ ARTISAN บนเนื้อที่ขนาด 8 ไร่เศษ มีอาคารสูง 34 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 123,470 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ขายเกือบ 70,000 ตารางเมตร มีห้องพัก 1,337 ห้อง มีมูลค่าโครงการประมาณ 6,800 ล้านบาท ได้ทำการขายไปแล้วกว่า 60% น่าจะขายได้หมดไม่เกินปี 2563 และคาดว่าจะสามารถก่อสร้างเสร็จและโอนให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 ตามแผน บริษัทก็จะมีรายได้เข้ามาตั้งแต่ปี 2563

สำหรับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 อยู่ระหว่างเร่งการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้สามารถรองรับลูกค้าที่จะเข้ามาประกอบกิจการ รวมทั้งจะเร่งสร้างยอดขายเพื่อจะได้ทำให้ผลการดำเนินงานในปี 2562 ดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

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

ขอขอบพระคุณ

(ดร.อภิชัย เตชะอุบล)

ประธานกรรมการ



**ดร. สุนทร เถียรไทย**

ประธานกรรมการ

กรรมการอิสระ

ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

ปัจจุบันได้รับแต่งตั้งเป็นประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการ

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2561



**ดร. อภิชัย เตชะอุบล**

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561



**ดร. สุธรรม วาณิชเสณี**

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

สรรหา และคำตอบแทน

กรรมการอิสระ



**นายประสงค์ วรรัตน์กุล**

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

สรรหา และคำตอบแทน

กรรมการอิสระ



**นายสมมาตร สังขทรัพย์**

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

สรรหา และคำตอบแทน

กรรมการอิสระ



**นายเชตวัน อนันตสมบุญ**

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561



**นายกัมพล ดิษรัตน์**

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการ



**นายอนุกุล อุบลนุช**

กรรมการ

กรรมการบริหาร



**นายกตวัฒน์ เตชะอุบล**

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562



# คณะกรรมการ

## ดร.อภิชัย เตชะอุบล

### ประธานกรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

### ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555

### การศึกษา

ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ North Central University, Arizona, U.S.A.

ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร DAP รุ่น 39/2005

หลักสูตร Chairman 2000

หลักสูตร CGI รุ่น 3/2015

### ประสบการณ์การทำงาน

ประธานกรรมการ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บมจ.หลักทรัพย์ เออีซี

กรรมการ Barnsley Warehouse Limited

กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส จำกัด

กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี

กรรมการทรงคุณวุฒิ – องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ เพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย

ที่ปรึกษาสมาคมหอการค้าไทยจีน

ประธานกรรมการ บริษัท ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด

## 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

นายกสภามหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย

ศาสตราจารย์พิเศษ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประธานกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

### รับราชการกระทรวงการคลังปี 2500 – 2531

รองปลัดกระทรวงการคลัง

อธิบดีกรมบัญชีกลาง

อธิบดีกรมธนารักษ์

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

หัวหน้ากองควบคุมธนาคารและการออมสิน



## นายประสงค์ วรารัตนกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2542

---

### การศึกษา

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ 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 เจซีเค ออสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

---



## ดร.สุธรรม วาณิชเสนี

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559

### การศึกษา

ปริญญาเอก วิศวกรรมเคมี Imperial College of Science and Technology, University of London (Imperial College London)

ปริญญาตรี (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) วิศวกรรมเคมี University of Canterbury, New Zealand

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร DAP รุ่น 142/2017

### ประสบการณ์การทำงาน

หุ้นส่วนผู้ก่อตั้ง บริษัท เอสวีไออินนิซิเอทีฟส์ จำกัด

กรรมการ คณะกรรมการติดตามและประเมินผล สำนักงานกองทุนวิจัย (สกว.)

กรรมการ สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.)

รองประธานกรรมการ มูลนิธิทองประฐาน

หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมเคมี, รองคณบดีฝ่ายวิชาการ, ผู้อำนวยการศูนย์คอมพิวเตอร์วิศวกรรมศาสตร์, คณะกรรมการวางแผนมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการเทคโนโลยีสารสนเทศมหาวิทยาลัย, คณะกรรมการวิจัยมหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## นายสมมาตร สังขะทรัพย์

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2546

---

### การศึกษา

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

---

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร DAP รุ่น 58/2006

---

### ประสบการณ์การทำงาน

ที่ปรึกษาด้านภาษีอากร บริษัท ทรัพย์สถาพร จำกัด

---

## นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์

### กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

### การศึกษา

เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

-ไม่มี-

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผู้ตรวจราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง

เลขานุการกรมผังเมือง





## นายกำพล ตีระรัตน์

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

---

### การศึกษา

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร Role of the Chairman รุ่น 22/2009

หลักสูตร DCP Refresher รุ่น 2/2006

หลักสูตร DCP รุ่น 30/2003

หลักสูตร AACP รุ่น 21/2015

---

### การอบรมจากสถาบันอื่น

หลักสูตร “การเป็นนักวิเคราะห์ทางธุรกิจและเศรษฐกิจ” รุ่น 22 ปี 2552

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

### ประสบการณ์การทำงาน

ข้าราชการบำนาญกรมสรรพากร

อดีตอนุกรรมการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อดีตกรรมการผู้จัดการ บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด

## นายอนุกุล อุบณูช

### กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

### กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

### การศึกษา

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  
เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา  
ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

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

### การอบรมจากสถาบันอื่น

หลักสูตรการบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า  
หลักสูตร การปฏิบัติการจิตวิทยาฝ่ายอำนวยการ รุ่นที่ 89  
สถาบันจิตวิทยาความมั่นคง สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ กองบัญชาการทหารสูงสุด

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
กรรมการ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด  
กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด  
กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
กรรมการผู้จัดการ (2538-2548) บริษัท เครดิต ฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เอ้าชิ่ง จำกัด  
หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย (2535-2538) ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)



## นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

### กรรมการ

#### กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

#### กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562

---

### การศึกษา

Master of Science in Real Estate University of London ประเทศอังกฤษ

ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน ประเทศอังกฤษ

---

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร DCP รุ่น 196/2014

---

### การอบรมจากสถาบันอื่น

หลักสูตร BBL Student Internship Program รุ่นที่ 58 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

---

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ เท็ค จำกัด

กรรมการ บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด

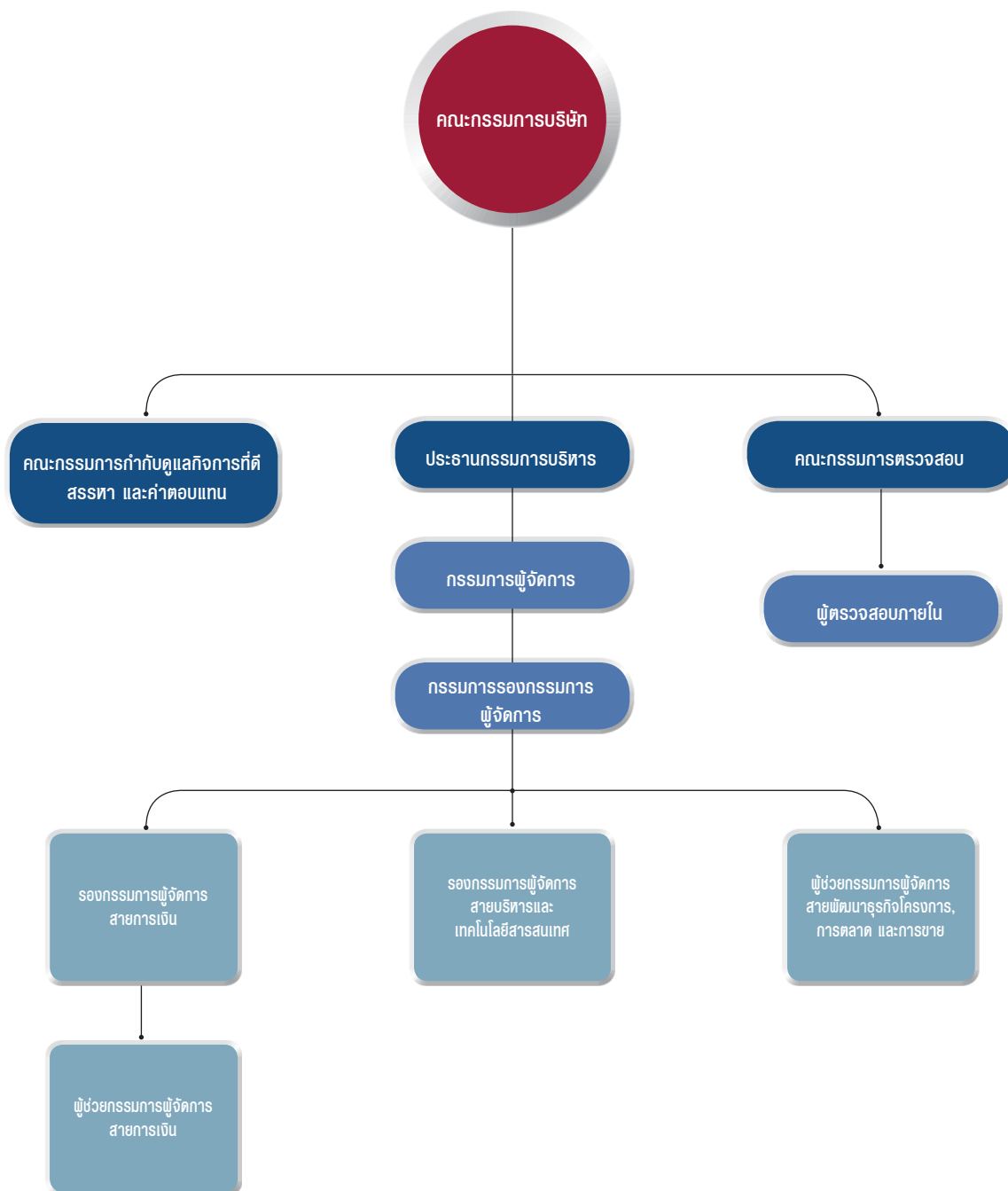
---



# โครงสร้างการจัตองค์กร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

โครงสร้างการจัดการองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กร



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## ฝ่ายจัดการ



ดร. อภิชัย เตชะอุบล  
ประธานกรรมการบริหาร



นายอนุกุล อุบลนุช  
กรรมการบริหาร



นายกัมพล ดิยรัตน์  
กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการ



นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล  
กรรมการบริหาร  
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ  
มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562



นางสิริพร ปิ่นประยงค์  
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร  
และเทคโนโลยีสารสนเทศ และเลขาธิการบริษัท



นางรัชนี คิวเวช  
รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน



นายประกอบ เรืองเล็ก  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ,  
การตลาดและการขาย



นายชัยพร โยคาวจร  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

## ดร.อภิชัย เตชะอุบล

### ประธานกรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2555

### การศึกษา

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

## นายกัมพล ตีระรัตน์

### กรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

### การศึกษา

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

## นายอนุกุล อุบลนุช

### กรรมการบริหาร

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

### การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เนติบัณฑิตไทย
- สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

## นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2557

### การศึกษา

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

## นางรัชนี คิวเวช

รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2524

### การศึกษา

- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## นางสิริพร ปันประยงค์

รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2537

### การศึกษา

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

## นายประกอบ เรืองเล็ก

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ, การตลาดและการขาย

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2560

### การศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

## นายชัยพร โยคาวจร

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2560

### การศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยรามคำแหง

# การพัฒนาสังคม ในรอบปี 2561



# การพัฒนาสังคมในรอบปี 2561

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคมในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการดูแลใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม สร้างความสัมพันธ์และผลประโยชน์ให้กับชุมชน

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นด้านการศึกษา ด้านพัฒนาคุณภาพชีวิต รวมไปถึงการบริจาคสิ่งของให้กับมูลนิธิเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ประสบความเดือดร้อน รวมไปถึงพื้นที่ชนบทที่ห่างไกล ทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมและโครงการนั้น บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่การมีส่วนร่วมของบริษัทฯ พนักงาน ผู้ประกอบการ และชุมชน โดยมีโครงการที่สำคัญ ดังนี้-

## โครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

### ■ โครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์” เพื่อนำไปช่วยเหลือทางการแพทย์ ณ บริเวณสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 3 ครั้ง ในปี 2561



### ■ โครงการปลูกต้นไม้ภายในนิคมฯ ทีเอฟดี และชุมชน บริเวณโดยรอบ



บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ส่วนราชการท้องถิ่น และชุมชน ร่วมกันจัดกิจกรรมโครงการปลูกต้นไม้และปล่อยพันธุ์ปลา บริเวณวัดสุธาราม เฉลิมพระเกียรติเนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษาพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณบดินทรเทพยวรางกูร รัชกาลที่ 10

### ■ โครงการ ECO GREEN NETWORK

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยเชิญตัวแทนส่วนราชการท้องถิ่น ผู้ประกอบการ และชุมชน เข้าร่วมกิจกรรมศึกษาระบบการบริหารงานนิคมอุตสาหกรรม ตามแนวทาง ECO GREEN NETWORK โดยวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปสู่การเป็นนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์และเชื่อมโยงเครือข่ายด้านการรับผิดชอบต่อสังคม

### ■ โครงการซ่อมแผนฉุกเฉินประจำปี

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พร้อมด้วยผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ร่วมกันซ้อมแผนเพื่อเตรียมความพร้อมในกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน





## ■ โครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธงขาวดาวเขียว)

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดทำโครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธงขาวดาวเขียว) ประจำปี 2561 เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรม และเสริมสร้างสัมพันธ์อันดีกับชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที อีกทั้งสนับสนุนให้ภาคประชาชนได้มีโอกาสรับรู้การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม



## ■ โครงการรักษาคอลงลำชาวดัวง

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการภายในนิคม จัดกิจกรรม “รักษาคอลงลำชาวดัวง” เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำของชุมชนและพื้นที่เกษตร ทั้งเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการ ชุมชน และหน่วยงานท้องถิ่น



## ■ โครงการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ พร้อมด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตัวแทนจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ผู้ประกอบการ และชุมชนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที เข้าร่วมประชุมหารือเกี่ยวกับแนวทางการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที เพื่อให้ทุกภาคส่วนเข้ามามีบทบาทพร้อมกันในการกำหนดแนวทางและวิธีการป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที

## ■ โครงการสนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวันแก่เด็กนักเรียนโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดน

บริษัทฯ ได้ร่วมกับกลุ่มน้ำใจเพื่อรอยยิ้ม ดำเนินการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “น้ำใจเพื่อรอยยิ้ม” เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2561 บริษัทฯ ช่วยเหลือและสนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวันให้กับเด็กนักเรียนโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดนบ้านหมื่นขาว อ.ด่านซ้าย จ.เลย





## กิจกรรมกับบริษัทฯ ดำเนินการร่วมกับผู้ประกอบการ และชุมชน

### ■ กิจกรรมเปิดบ้านต้อนรับผู้ว่าราชการจังหวัดและคณะ

นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการเปิดบ้านทีเอฟดี ต้อนรับนายสุวิทย์ คำดี ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา และคณะส่วนราชการ เข้าเยี่ยมชมกระบวนการผลิตของผู้ประกอบการภายในนิคมฯ รวมถึงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2



### ■ กิจกรรมงานวันเด็กแห่งชาติ

บริษัทฯ ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้นำชุมชน นำอุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เครื่องอุปโภคบริโภค ไปมอบให้กับเด็กนักเรียนในโรงเรียนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



### ■ กิจกรรมทำบุญตักบาตร

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการ และชุมชนบริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จัดงานทำบุญตักบาตรประจำปี เนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ประจำปี 2561

### ■ กิจกรรมวันกาชาด

บริษัทฯ ร่วมกับส่วนราชการอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา สนับสนุนกิจกรรม “วันร่วมใจ สู้กาชาด”



### ■ กิจกรรมวันเข้าพรรษา

บริษัทฯ ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานส่วนท้องถิ่น และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สนับสนุนกิจกรรมถวายเทียนพรรษา ณ วัดท่าสะอ้าน เนื่องในโอกาสวันเข้าพรรษา ประจำปี 2561

### ■ กิจกรรมสืบสานวัฒนธรรม ประเพณีท้องถิ่น และเทศกาลสงกรานต์

บริษัทฯ และผู้ประกอบการภายในนิคมฯ เข้าร่วมสนับสนุนกิจกรรมประเพณีวันสงกรานต์และวันผู้สูงอายุประจำปีขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะอ้าน เพื่ออนุรักษ์ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรมอันดีงามของไทยให้คงอยู่สืบไป

### ■ กิจกรรมงานประจำปีวัดท่าสะอ้าน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีไทย อนุรักษ์ภูมิปัญญาไทย และการบำรุงพระพุทธศาสนาเสมอมา จึงได้ให้การสนับสนุนกิจกรรมการ ในการจัดงานประจำปี ปีนมัสการหลวงพ่อดำ และงานประจำปี ณ วัดท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา



# รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ

## คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) หรือเรียกอย่างย่อว่า “คณะกรรมการ” ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการจึงได้กำหนดหลักการต่างๆ ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ทั้งนี้คณะกรรมการได้มีการทบทวนและปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ และเผยแพร่นโยบาย รวมถึงข้อมูลต่างๆ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.jck.international> หรือ <http://www.tfd-factory.com>

ทั้งนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนแก้ไขหลักการบางประการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว อีกทั้งยังจัดให้มีการส่งเสริมและให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานของบริษัท ถึงหลักการต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งของบุคลากรในทุกระดับที่จะต้องปฏิบัติตาม รวมทั้งได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการต่างๆ ของบุคลากรของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบว่ามีบุคลากรของบริษัทผู้ใดประพฤติตนฝ่าฝืนหลักการดังกล่าวข้างต้น

คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ สามารถแบ่งได้เป็น 11 หมวดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- |         |    |  |
|---------|----|--|
| หมวดที่ | 1  | ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ                                  |
| หมวดที่ | 2  | คณะกรรมการ   |
| หมวดที่ | 3  | จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน              |
| หมวดที่ | 4  | การรายงานทางการเงิน รายงานทางการบริหาร และการควบคุมภายใน |
| หมวดที่ | 5  | การบริหารความเสี่ยง                                      |
| หมวดที่ | 6  | สิทธิของผู้ถือหุ้น                                       |
| หมวดที่ | 7  | การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน                 |
| หมวดที่ | 8  | บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย                                 |
| หมวดที่ | 9  | การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส                         |
| หมวดที่ | 10 | การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม   |
| หมวดที่ | 11 | การต่อต้านการคอร์รัปชัน                                  |

## หมวดที่ 1 ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ

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

จากเจตนารมณ์ดังกล่าว บริษัทฯ 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 - สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าโดยผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพสูงใน ระดับมาตรฐานสากล ด้วยราคายุติธรรม
- 2.3 ต่อพนักงาน - จะสนับสนุนการพัฒนาความสามารถในการทำงานระดับมืออาชีพอย่างต่อเนื่องให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานให้ทัดเทียมบริษัทชั้นนำ
- 2.4 ต่อชุมชน - จะรับผิดชอบต่อและมีส่วนร่วมในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชน
- 2.5 ต่อคู่ค้า - จะสร้างความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน

## 3. วัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture)

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

## หมวดที่ 2 คณะกรรมการ

### 1. หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

#### 1.1 ภาวะผู้นำและความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการ ภายใต้การนำของประธานกรรมการจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินการของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของบริษัทโดยสามารถสร้างและเพิ่มพูนคุณค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholders)
- คณะกรรมการ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจากภายนอกซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และควรมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อย 4 เดือน / ครั้ง โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง และเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการได้รับการเลือกตั้งมาจากการกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบายการติดตามประเมินผลและการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม

#### 1.2 องค์ประกอบของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง

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

#### 1.3 การจัดตั้งคณะกรรมการอื่นๆ

- คณะกรรมการตรวจสอบ : คณะกรรมการ ต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการโดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงินโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ซึ่งปัจจุบันกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงินดังรายชื่อ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมมาตร	สังขะทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ
3. ดร.สุธรรม	วณิชเสนี	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 หรือจนกว่าจะพ้นตำแหน่งจากการเป็นกรรมการบริษัทฯ ดังรายชื่อต่อไปนี้

- |               |            |  |
|---------------|------------|--|
| 1. นายประสงค์ | วรารัตนกุล | ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน |
| 2. นายสมมาตร  | สังขทรัพย์ | กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน       |
| 3. ดร.สุธรรม  | วณิชเสนี   | กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน       |

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุมิติวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนมีการประชุมอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณา ทาหรือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

## 2. คุณลักษณะ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัท มหาชน จำกัด
  - คณะกรรมการพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัทอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละคนไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท
  - กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทอื่น ซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน และยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะอนุกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และ กลต. กำหนดไว้ได้
- บริษัทฯ ได้กำหนดเรื่องคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง หรือกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งคุณสมบัติดังกล่าวสอดคล้องเป็นไปตามสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ข้อ 16 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทง. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีคุณสมบัติดังนี้



## คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน  
ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ 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 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
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. หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ

#### 3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ และการปฏิบัติงานของผู้บริหารโดยให้มีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่างๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 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
9. คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของกิจการ และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการจะร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
10. ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะดำเนินการเมื่อมั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้
11. ในกรณีที่กิจการมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
12. คณะกรรมการจะดูแลให้กิจการกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหาโดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
13. การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

#### 3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการ 2 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

##### 3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทเพื่อให้งบการเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่

และการรายงานต่างๆ รวมถึงรายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้ขาดความเป็นอิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ
5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
  - ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
  - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 3.2.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน มีหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้าน การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และสรรหาผู้ที่สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมาทดแทนกรรมการที่ครบรอบออกตามวาระหรือกรณีอื่นๆ ทำการทบทวนระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และทำการเสนอแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการของบริษัทและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติหรือเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีหน้าที่ศึกษาพิจารณาติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอเป็นนโยบายค่าตอบแทนที่เป็นแรงจูงใจในการบริหารกิจการของบริษัทให้เจริญก้าวหน้า ตลอดจนสามารถรักษาคณก่งและดีให้คงอยู่กับบริษัท ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนความเหมาะสม และความเพียงพอของนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ พร้อมทั้งปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เหมาะสมทันสมัยอย่างต่อเนื่อง
2. ติดตาม กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของคณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติของการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลและส่งเสริมให้มีการดำเนินการในการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้มีผลอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท
4. ให้คำแนะนำแก่บริษัท คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและคณะทำงานในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. กำหนดวิธีการสรรหากรรมการหรือกรรมการผู้จัดการอย่างมีหลักเกณฑ์และโปร่งใส
6. คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เพื่อเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
7. สรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระและเสนอให้คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



8. พิจารณาเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นอนุกรรมการ โดยเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
9. เสนอแนะวิธีการประเมินผลการทำงานของกรรมการ คณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ รวมทั้งติดตามผลการประเมิน
10. ทบทวนและเสนอข้อแก้ไขขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับภาวะการณ์
11. เสนอแนวทางจ่ายค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใดให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการคณะต่างๆ และกรรมการผู้จัดการ โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ โครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### 4. บทบาทหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการ

ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

1. การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
2. การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
4. การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ โดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
5. การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

#### 5. คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

##### คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานใน หลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือ ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น
- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัท ฯ รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดีและยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ

## หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม คณะกรรมการ และผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัทรวมถึงงบการเงินรายได้ไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมาย

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ - สกุล	นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์
ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศและเลขานุการบริษัท
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยนเรศวร</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> </ul>
การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ethical Audit Committee Program (ELP) รุ่น 2/2015</li> <li>- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 16/2014</li> <li>- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014</li> <li>- Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014</li> <li>- Effective Minute Taking (EMT) รุ่น 8/2007</li> <li>- Company Secretary Program (CSP) รุ่น 22/2007</li> <li>- Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006</li> <li>- Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 5/2016</li> </ul>

## 6. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
- บริษัทฯ จัดให้มีการกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- คณะกรรมการควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมโดยสม่ำเสมออย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการมากกว่า 3 ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัทอีกต่อไป

- ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทฯ ควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ
- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษาหารือกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอ เอกสาร และข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้งสำหรับเอกสารประกอบการประชุมต้องจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

#### การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะ ปี 2561

ครั้ง / จำนวนประชุมทั้งหมด

รายชื่อ		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน
1. ดร.สุนทร	เสถียรไทย	3/3*			
2. ดร.อภิชัย	เดชะอุบล	7/7	7/7		
3. นายประสงค์	วรารัตนกุล	7/7		5/5	4/4
4. ดร. สุธรรม	วาณิชเสณี	7/7		5/5	4/4
5. นายสมมาตร	สังขะทรัพย์	7/7		5/5	4/4
6. นายกัมพล	ดิยะรัตน์	7/7	7/7		
7. นายอนุกุล	อุบลนุช	7/7	7/7		
8. นายเชตวัน	อนันตสมบุรณ์	4/4*			
9. นายกฤตวัฒน์	เดชะอุบล	7/7	7/7		

หมายเหตุ: \* ดร.สุนทร เสถียรไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

\* นายเชตวัน อนันตสมบุรณ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 แทนนายบรรยง วิเศษมงคลชัยที่ได้ลาออกจาก ตำแหน่งกรรมการไปเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559

## 7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

### หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดให้มีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุกๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี

### ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบของการ ประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่
  1. โครงสร้างของคณะกรรมการ
  2. การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท
  3. การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
  4. ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ
- วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่า คณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่างๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

## 8. การพัฒนาระบบการและผู้บริหาร

- คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้เกี่ยวข้องเข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Director : IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือองค์กรอิสระต่างๆ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่
- คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงานพร้อมกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่แทนผู้บริหารในระดับต่างๆ ในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำทุกปีแล้ว

## 9. การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างชัดเจน ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท อนุมัติมติของที่ประชุมและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทซึ่งกรรมการต้องใช้การตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ทำการบริหารการดำเนินงานของบริษัท ตามแนวทาง นโยบาย และขอบเขตที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ ให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้

### หมวดที่ 3 จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) และคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนได้ใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติควบคู่ไปกับข้อบังคับ/ระเบียบของบริษัทดังต่อไปนี้

#### หมวดที่ 3.1 จรรยาบรรณของคณะกรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการข้างต้น คณะกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ ดังต่อไปนี้

- 3.1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3.1.2 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบัน และอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
- 3.1.3 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นและ พนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- 3.1.4 คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวันซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ต่อกันและกันในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัทโดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปรบกวนการดำเนินงานดังกล่าวอย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 3.1.5 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัทหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.6 คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งในผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
  - ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
  - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด
  - ไม่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทที่เป็นคู่แข่งของ บริษัท
  - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท
- 3.1.7 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- 3.1.8 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.9 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 3.1.10 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญหรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันหรือทำธุรกิจกับบริษัทไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
- 3.1.11 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่กระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใดๆ ในลักษณะที่มีผลบั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
- 3.1.12 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกันและจัดการกระทำทุจริตทุกประเภทโดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
- 3.1.13 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำการรวมถึงการสร้าง ความพอใจในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

#### หมวดที่ 3.2 ว่าด้วยข้อพึงประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

บริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในภาคอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น จึงจำเป็นต้องธำรงไว้ซึ่งความเป็นมืออาชีพ ความคล่องตัวและความเป็นอิสระ ดังนั้น เพื่อรักษาคุณลักษณะดังกล่าวให้มั่นคงสืบไป บริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน ดังต่อไปนี้

- 3.2.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่นทุ่มเทและปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายโดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ

- 3.2.2 รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้าและบริษัทอย่างเคร่งครัดโดยดูแลและระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทรั่วไหลหรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- 3.2.3 เคารพในสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่นทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานและเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงาน หรือภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใดๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยกหรือความเสียหายภายในบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3.2.5 รักษาและร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงานและช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบเพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทโดยรวม
- 3.2.6 พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงานและปรับตัวให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้รวมทั้งการให้เกียรติผู้อื่นโดยไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตนเอง
- 3.2.7 พนักงานควรประพฤติปฏิบัติและพัฒนาตนเองไปในทางที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและบริษัทอยู่เสมอโดยการศึกษาหาความรู้และประสบการณ์เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการปฏิบัติงาน ยึดมั่นในคุณธรรม ละเว้นจากอบายมุขทั้งปวง โดยไม่ประพฤติตนในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตนเองและบริษัท
- 3.2.8 แจ้งผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบว่าบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานกระทำการใดๆ โดยมีชอบหรือทุจริต
- 3.2.9 ให้ความเอาใจใส่และช่วยดำเนินการใดๆ ที่จะรักษาสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงาน รวมทั้งการพัฒนางองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ
- 3.2.10 หลีกเลี่ยงการให้-รับสิ่งของ การให้-รับการเลี้ยงรับรองหรือประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในทางที่ชอบธรรมของบริษัทหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งผู้รับพึงพิจารณา หากของขวัญที่ได้รับในรูปของเงินหรือสิ่งของมีมูลค่าสูงพึงแจ้งผู้บังคับบัญชาทราบและส่งคืน

#### หมวดที่ 4 การรายงานทางการเงิน รายงานทางการบริหารและการควบคุมภายใน

- คณะกรรมการควรเสนอรายงานการประเมินฐานะและแนวโน้มของบริษัทโดยสรุปในลักษณะที่เข้าใจได้ง่ายไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานชุด บัญชีกำไรขาดทุนและรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งรายงานประจำปีของคณะกรรมการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่จำเป็นในการวิเคราะห์ในรูปแบบต่างๆ ตามที่คณะกรรมการต้องการ นอกเหนือจากรายงานทางการเงินและรายงานการตรวจสอบ

##### คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอกและภายในบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบและวิธีการต่างๆ ที่ใช้อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตนเพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบถามรายงานหรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคู่กับการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวนรายงานทางการเงิน
- ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่จ่ายแก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในการเงินเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี



## การควบคุมภายใน

คณะกรรมการให้ความสำคัญในเรื่องระบบการควบคุมภายในและติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอโดยการสอบทานครอบคลุมในทุกเรื่อง รวมทั้งการควบคุมทางการเงิน การดำเนินงาน การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Control) การจัดการความเสี่ยงและการให้ความสำคัญต่อรายการที่ผิดปกติทั้งหลาย

## หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทประเมินความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กรที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงที่สำคัญตามผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งให้มีการติดตามเหตุการณ์หรือปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทได้จัดตั้งทีมงานหรือมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้หน่วยงานในบริษัทอย่างชัดเจนเพื่อตรวจสอบและดูแล การบริหารความเสี่ยงโดยตรง เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risks) ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Operation Risks) ความเสี่ยงในธุรกิจ (Business Risks) หรือความเสี่ยงในเหตุการณ์ (Event Risks) เป็นต้น และให้มีการจัดทำรายงานประเมินผลความเสี่ยง (Risk Management Report) เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยถึงการบริหารความเสี่ยงและปัจจัยความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี และในทุกๆ ระยะเวลาที่พบวาระระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและรายการผิดปกติทั้งหลาย อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณาทบทวนความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่จำเป็น

## หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรื้อถอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน ให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทให้มีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่จะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดูแลความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมโดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าวไว้บน Website ของบริษัทด้วย
- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และได้เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนและแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่นๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ



- บริษัทได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- คณะกรรมการเปิดเผยให้สาธารณชนทราบผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันทำการถัดไปบน website ของบริษัท

## หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกรายและไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดการตัดสินใจของบริษัทและการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมฉบับภาษาไทย ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติรวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้าโดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระนั้นและบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามดังกล่าวยังอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในรายงานประจำปี

## หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
- คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
- คณะกรรมการควรพิจารณาว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาดหรือทำให้การดำเนินกิจการไม่สำเร็จในที่สุด

บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

### หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไรสูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวและผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใสและสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

#### 8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ความสามารถและทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่างๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

#### 8.1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสถานภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับอันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

### หมวดที่ 8.2 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 8.2.1 ผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนามาตรฐานของสินค้าให้มีคุณภาพที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์
- 8.2.2 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้เงื่อนไขในเวลาอันเหมาะสม
- 8.2.3 จัดระบบเพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า และบริการ และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 8.2.4 ไม่ค้ากำไรเกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพของสินค้าหรือบริการในชนิดหรือประเภทเดียวกันและไม่กำหนดเงื่อนไขการค้าที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า
- 8.2.5 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข
- 8.2.6 รักษาความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ รวมถึงไม่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขอบ

### หมวดที่ 8.3 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับคู่ค้า คู่แข่งทางการค้าและเจ้าหน้าที่ทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความเสมอภาค และความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า โดยคู่ค้าของบริษัท พึงปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่างๆ อย่างเคร่งครัดและมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดีและบริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดีและเป็นธรรมในการกู้ยืมเงินจากเจ้าหน้าที่และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าวบริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

#### 8.3.1 ความสัมพันธ์กับคู่ค้า

- ไม่เรียกรับหรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

#### 8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

#### 8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

### หมวดที่ 8.4 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นในการพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัทอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

#### 8.4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงานโดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือค่าตอบแทนในการทำงานรวมทั้งสวัสดิการในรูปแบบต่างๆ

#### 8.4.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

#### 8.4.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความเสมอภาค สุจริตใจ เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งการกระทำหรือการปฏิบัติของพนักงานนั้นๆ

#### 8.4.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา การถ่ายทอดความรู้และความสามารถของพนักงานโดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอในการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน

#### 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 เชื่อถือได้และทันเวลาเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกันตามที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและหน่วยงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- สารสนเทศของบริษัทควรจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ ชัดเจน กระชับรัดกุม ใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและโปร่งใสโดยเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอทั้งในด้านบวกและด้านลบ ควรระมัดระวังไม่ให้ผู้ใช้เกิดความสับสนและสำคัญผิดในข้อเท็จจริงควรให้ความสำคัญกับเนื้อหามากกว่ารูปแบบและระบุเงื่อนไขที่สำคัญหรือสมมุติฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน
- จัดให้มีหน่วยงานนักกลททุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อประชาสัมพันธ์ / สื่อสารข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ ให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลของบริษัท
- คณะกรรมการควรจัดหาทรัพยากรอย่างเพียงพอเพื่อช่วยพัฒนาความรู้ความสามารถของฝ่ายบริหารในการนำเสนอสารสนเทศและการติดต่อสื่อสาร
- นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีแล้ว มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่าน Website ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอพร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ดังนี้
- วัตถุประสงค์ของบริษัท
- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัททั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
- โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
- รายชื่อกรรมการ อนุกรรมการชุดต่างๆ ผู้บริหารระดับสูงและค่าตอบแทน
- ปัจจัยและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการเงิน
- ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
- คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้นนอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- ควรเปิดเผยในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการและ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมโดยเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรมและการพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี
- คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

## หมวดที่ 10 การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กรรมวิธีและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีสรรหาและค่าตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจไม่มองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ นอกจากนี้ในแต่ละปีบริษัทยังจัดให้มีการอบรมให้ความรู้รวมถึงทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในเรื่องนโยบายการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริบทที่รับผิดชอบโดยให้มีการติดตามและรายงานผล เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทฯ จะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงถึงส่วนหนึ่งของบริษัทให้แกกิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสทางโอกาสความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

## หมวดที่ 11 การต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทและเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน รวมทั้งในแต่ละปีบริษัทยังได้จัดให้มีการอบรมให้ความรู้และทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในนโยบายด้านการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทด้วย

### หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านการคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการคอร์รัปชันและปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
- 3) กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการและผู้บริหารมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- 4) ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้องตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ กฎหมายและข้อกำหนดของการกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

## แนวทางปฏิบัติ

- 1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- 4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้
- 6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

## การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดทำมีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณหรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤตินิষยของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นรวมถึงได้จัดทำมีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

### เรื่องที่ได้รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย การทุจริตต่อกฎระเบียบบริษัทหรือการทำผิดของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงินหรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือชื่อเสียงของบริษัท

### ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่  
หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่  
หรือ จดหมายธรรมดาที่

www.jck.international หรือ www.tfd-factory.com  
cs@jck.international  
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9  
อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทร 0-2676-4031-6

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้ และรายงานต่อคณะกรรมการ



## กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้ารหัสระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเท่านั้น
- บริษัทฯ ถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนสอบสวนมิให้ต้องรับอันตรายและความเดือดร้อนหรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล

## นโยบายที่สำคัญของบริษัท

### 1. นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนและการบริหารทรัพยากรบุคคล

#### 1) ด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งหมด โดยบริษัทจะไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใด ๆ ด้วยเรื่องแนวคิดและมุมมอง เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพึงพอใจทางเพศ สัญชาติ อายุ ความทุพพลภาพ หรือสถานภาพอื่นใดที่ถือว่าเป็นสิทธิมนุษยชน บริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความเคารพในสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งเน้นที่จะขจัดความอยุติธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่และการละเมิดสิทธิทุกประเภท

บริษัทจะไม่ทำการจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมาย แรงงานที่ถูกบังคับหรือแรงงานทาส แรงงานที่ถูกบังคับให้ทำงานเกินเวลา บริษัทจะไม่ทำการจ้างบุคคลที่อายุต่ำกว่า 16 ปี และบุคคลที่มีอายุน้อยจะไม่ถูกจ้างเป็นอันตราย ยกเว้นแต่ในกรณีที่การจ้างเหล่านั้น เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอายุ ชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าตอบแทน สุขภาพและความปลอดภัย

#### 2) การบริหารทรัพยากรบุคคล

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นกำลังสำคัญหลักที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้า การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของบริษัท โดยให้ความสำคัญของการทำงานเป็นทีมและความมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานของพนักงาน บริษัทมุ่งดำเนินการเพื่อยกระดับขีดความสามารถให้พนักงานมีความเป็นเลิศในผลงานที่ได้รับมอบหมายโดยการพัฒนาศักยภาพในการจัดการวิชาการและวัฒนธรรมการทำงาน การจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการปฏิบัติงานที่ทันสมัยอย่างเพียงพอ การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการการทำงานในระดับเทียบเคียงได้กับธุรกิจลักษณะเดียวกัน อีกทั้งจะสร้างบรรยากาศและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและให้มีความปลอดภัย พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่มเทและปฏิบัติตามกฎระเบียบโดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับฝ่ายบริหารต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพประสิทธิผลและประโยชน์สูงสุด

องค์ประกอบของนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

#### 2.1 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการสรรหาทรัพยากรบุคคล

- 2.1.1 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงานในทุกโอกาสโดยถ้ามีอัตราตำแหน่งของ บริษัทและบริษัทในเครือว่างลง บริษัทจะทำการสรรหาจากภายในบริษัทก่อนเสมอ
- 2.1.2 บริษัทไม่สนับสนุนให้มีการใช้ทรัพยากรบุคคลอย่างฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็น ดังนั้นการขอ บรรจุพนักงานใหม่จะต้องเป็นไปตามแผนอัตรากำลังทั้งในแง่ปริมาณและคุณภาพที่ได้รับ ความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจอนุมัติเท่านั้น
- 2.1.3 ในการสรรหาบุคลากร หน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องคำนึงถึง
  - ความจำเป็นในระยะยาวของบริษัทเกี่ยวกับทักษะ จิตสำนึก ทักษะและพฤติกรรมของ บุคลากรที่จะบรรจุลงในตำแหน่งที่ว่าง
  - ความเป็นไปได้และความยากง่ายในการพัฒนาบุคลากรที่จะเข้ามารับตำแหน่งให้ตรงตามความต้องการของบริษัทในระยะยาวโดยพิจารณาจากพื้นฐานความรู้และศักยภาพของบุคลากรที่จะเข้ารับ ตำแหน่งนั้น
  - กระบวนการสรรหาจะต้องมีความเที่ยงธรรมและโปร่งใสในทุกขั้นตอน



2.1.4 ในการที่จะให้ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับอัตราตำแหน่งที่บริษัทต้องการ ให้หน่วยงาน และ ผู้ที่รับผิดชอบ ดำเนินการ ดังนี้

- สำหรับพนักงานในบริษัท ให้มีการสอดส่องติดตามและศึกษาผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและใกล้ชิดโดยให้ปรึกษาหารือกับหัวหน้าหน่วยงานอย่างสม่ำเสมอ
- สำหรับบุคลากรที่จะรับเข้ามาใหม่ให้มีการเตรียมการสรรหาล่วงหน้าในระยะยาว

## 2.2 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน

2.2.1 บริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้พนักงานมีความสำเร็จและมีความก้าวหน้า เจริญเติบโตไปพร้อมๆ กับบริษัท

2.2.2 การที่พนักงานจะมีความก้าวหน้าในสายอาชีพเป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องรับผิดชอบพัฒนาตนเอง โดยมีผู้บังคับบัญชาเป็นผู้สนับสนุน ให้ข้อมูล ชี้แนะทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นไปได้ บนพื้นฐานความต้องการของบริษัท

2.2.3 บริษัทจะดำเนินกิจกรรมที่จะเป็นส่วนส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน ได้แก่ การเลื่อนตำแหน่ง การโยกย้าย การฝึกอบรมสัมมนา การมอบหมายงานพิเศษต่างๆ ตลอดจนการจัดทำแผนกำลังคนทดแทน เป็นต้น

## 2.3 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน

2.3.1 บริษัทจะจัดให้มีระบบการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานให้แก่พนักงานอย่างเป็นธรรม และจูงใจเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกัน และในกลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หน่วยงาน และฝ่ายบริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารระบบค่าตอบแทนจะต้องดำเนินการสำรวจค่าตอบแทนในตลาดอย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น

2.3.2 การบริหารระบบค่าตอบแทน บริษัทจะต้องคำนึงถึงขีดความสามารถทางการเงิน การประกอบกิจการของบริษัท ระดับความสามารถและผลการปฏิบัติงานของพนักงานเป็นสำคัญ

2.3.3 บริษัทมุ่งหวังให้พนักงานตระหนักถึงการวางแผนเพื่อคุณภาพชีวิต ฉะนั้น บริษัทจึงสนับสนุนให้มีการออมทรัพย์เพื่อสะสมไว้ใช้เมื่อเกษียณอายุโดยจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว และได้จ่ายเงินสมทบให้อีกส่วนหนึ่งด้วย

2.3.4 บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงานตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อช่วยเหลือและเป็นหลักประกันให้พนักงานเท่าที่จะกระทำได้ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งหวังว่าพนักงานของบริษัทควรที่จะให้ความสนใจและมีการวางแผนการดำรงชีวิตเพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีแก่ตนเองและครอบครัว

## 2.4 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน

2.4.1 บริษัทต้องการที่จะให้พนักงานของบริษัทมีระดับขีดความสามารถและทักษะในการปฏิบัติงานเทียบเคียง ได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกันและใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทจะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาพนักงานในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว

2.4.2 การเข้าร่วมกิจกรรมการฝึกอบรมและสัมมนาเป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่พนักงานทุกคนและผู้บังคับบัญชาทุกระดับจะต้องตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ โดยที่พนักงานมีหน้าที่ที่จะต้องเข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาตามที่บริษัทกำหนด

2.4.3 บริษัทต้องการให้พนักงานทุกคนเอาใจใส่และขวนขวายในการเพิ่มพูนความรู้และทักษะให้กับตนเองอย่างสม่ำเสมอ เพื่อความก้าวหน้าของพนักงาน

## 2.5 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทมีเจตนารมณ์และนโยบายชัดเจนที่จะจัดให้มีระบบประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างมีคุณธรรมและยุติธรรม เพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจสูงสุดในการปฏิบัติงานของพนักงาน

## 2.6 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์

2.6.1 เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องควบคุมดูแลพนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาของตน ให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัดเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้นักงานกระทำความผิด หรือทำความเสียหายร้ายแรงมาสู่งานในหน้าที่ พนักงานคนอื่นและต่อบริษัท

2.6.2 พนักงานซึ่งกระทำความผิดวินัยจะต้องถูกลงโทษตามควรแก่กรณีเพื่อป้องกันมิให้กระทำความผิดซ้ำ หรือร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษจะต้องกระทำโดยไม่มีเจตนาร้าย กลั่นแกล้งหรือไม่เป็นธรรม

2.6.3 การกระทำผิดวินัยแม้จะเป็นการกระทำผิดอย่างเดียวกันอาจได้รับโทษแตกต่างกันได้ หากการกระทำผิดนั้นเป็นการกระทำผิดซ้ำหรือกระทำโดยเจตนาหรือมีผลหรืออาจมีผลร้ายแรงต่อบริษัทหรือต่อส่วนรวมแตกต่างกัน

2.6.4 พนักงานจะต้องประพฤติปฏิบัติตามมาตรฐานความประพฤติที่บริษัทกำหนด หากผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม ให้ผู้บังคับบัญชาว่ากล่าวตักเตือนหรือดำเนินการลงโทษไปตามระเบียบและข้อบังคับในการปฏิบัติงานหรือข้อกำหนดที่วางไว้

## 2.7 นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพ้นสภาพการเป็นพนักงาน

2.7.1 พนักงานพ้นสภาพการเป็นพนักงาน เมื่อ

- ตาย
- ได้รับอนุญาตให้ลาออก
- ได้รับอนุญาตให้ออกจากงานก่อนครบเกษียณอายุ
- ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้
- ครบเกษียณอายุ
- เลิกจ้าง

2.7.2 การให้พนักงานพ้นสภาพการเป็นพนักงานเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ที่จะต้องแจ้งให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชาทราบถึงสาเหตุ ความเป็นมาแห่งการพ้นสภาพการเป็นพนักงาน

2.7.3 บริษัทจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่พนักงานควรจะได้รับเมื่อต้องพ้นสภาพการเป็นพนักงาน ตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบตามสาเหตุของการพ้นสภาพนั้นๆ

2.7.4 เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันในการดำเนินธุรกิจกับสถานประกอบการอื่นๆ ได้ ฉะนั้นตำแหน่งที่ไม่มี ความจำเป็นหรือพนักงานผู้ใดปฏิบัติงานไม่ได้ผล บริษัทอาจยุบตำแหน่งหรือเลิกจ้างก็ได้

## 2. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงิน


### 1) ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางการเงินของบริษัทมีความสำคัญสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สมเหตุสมผลและเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีบุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางการเงิน ระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายในรวมถึงข้อกำหนดทางการเงินของบริษัทอย่างเคร่งครัด ดังต่อไปนี้

- 1.1 การบันทึกรายการทางการเงินทุกอย่างของบริษัทจะต้องถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นในลักษณะใด
- 1.2 การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางการเงินจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใดๆ ก็ตาม
- 1.3 บุคลากรทุกระดับต้องดำเนินรายการทางการเงินให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ของบริษัทรวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางการเงินที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างเพียงพอเหมาะสมและทันเวลาเพื่อให้พนักงานบริษัทที่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำและการประเมินรายการทางการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงินทุกประเภทของบริษัทลงในระบบบัญชีของบริษัทโดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

### 2) รายงานทางการเงิน

เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมินและการรักษาข้อมูลและ/หรือรายการทางการเงินทุกประเภทของบริษัทพึงระลึกอยู่เสมอว่าบริษัทให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการบันทึกต่าง ๆ เพื่อให้รายงานทางการเงินและงบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงินที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและเป็นไปตามหลักการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของบริษัท โดยกำหนดให้

- 
- 2.1 พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการบิดเบือนข้อมูล หรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและการเงินหรือข้อมูลรายการทางด้านปฏิบัติการ
  - 2.2 พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าความถูกต้องของรายงานทางการเงินเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงินการบัญชีและการเงิน
  - 2.3 พนักงานทุกคนที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการจัดเตรียม และ/หรือ ให้ข้อมูลรายการทางธุรกิจ

### 3) การปฏิบัติตามกฎหมาย

- 3.1 บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดทำบัญชีและบันทึกทางการเงินของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เช่นเดียวกับการปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบอื่นๆ ของตน
- 3.2 บุคลากรทุกระดับจะต้องยึดหลักความซื่อสัตย์ ปราศจากอคติและมีความซื่อตรงในการจัดเก็บบันทึกข้อมูล โดยความซื่อตรงดังกล่าวหมายถึงการไม่ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม
- 3.3 บริษัทไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลอันเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิดโดยเจตนาโดยเด็ดขาด

## 3. นโยบายเกี่ยวกับความลับ

### 1) การรักษาความลับของบริษัท

- 1.1 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือเป็นความลับทางการค้า การป้องกันข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัทในอนาคต รวมทั้งมีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย
- 1.2 ผู้ที่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันทางกฎหมายและจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับหรือความลับทางการค้าอื่นๆ อีกเป็นเวลาสองปี เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว
- 1.3 ทุกคนมีหน้าที่ต้องทราบถึงขั้นตอนวิธีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับและปฏิบัติเพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลอันเป็นความลับถูกเปิดเผยโดยไม่เจตนา

### 2) การกำหนดชั้นความลับของข้อมูล

- 2.1 ข้อมูลลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัทต้องได้รับการดูแลปกปิดมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้นอาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตามความสำคัญจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก
- 2.2 การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

### 3) การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

- 3.1 ทุกข้อมูลที่ถูกส่งออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเองหรือมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ
- 3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- 3.3 หน่วยงานกลางที่เป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีหน่วยงานภายในที่ทำหน้าที่แจ้งข่าวสารแก่พนักงาน
- 3.4 หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด (Fact Sheet) และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ สำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ก่อนมีการเผยแพร่

### 4) การแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอก

การไม่เปิดเผยหรือแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอกบริษัท เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของบุคลากรของบริษัท ขอให้บุคลากรผู้นั้นถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพและแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยตรงต่อไป

#### 4. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่กำหนดมีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) โดยบริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

##### 2) การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ต้องดำเนินการให้มีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อเป็นการป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัท และครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามบุคคลดังกล่าวทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหุ้นบริษัทไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้าในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ถือว่าเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไรหรือสร้างรายได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

##### 3) ขั้นตอนการป้องกัน

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

3.1 จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะโดยให้รับรู้เฉพาะผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น

3.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ

3.3 เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน จะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

##### 4) บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยและ/หรือถูกดำเนินการตามกฎหมายแล้วแต่กรณี

#### 5. นโยบายเกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการใช้สื่อโทรคมนาคม

บริษัทกำหนดให้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัท การใช้บริการสารสนเทศและระบบสื่อสารโทรคมนาคมเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนที่จะต้องใช้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นไปตามนโยบายนี้

##### 1) การรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทได้จัดเตรียมข้อมูลและระบบสารสนเทศที่เป็นประโยชน์สำหรับพนักงานเพื่อใช้ในกิจการของบริษัท พนักงานทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันและดูแลให้ข้อมูล และระบบสารสนเทศของบริษัท ที่อยู่ในความครอบครองของตน ไม่ถูกบุคคลภายนอกนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

##### 2) การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์มีไว้ใช้เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น พนักงานต้องไม่ใช่เชิงธุรกิจส่วนตัวหรือการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยบริษัทสงวนสิทธิ์ในการระงับสิทธิหรือเข้าตรวจสอบระบบคอมพิวเตอร์ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องอันเป็นทรัพย์สินของบริษัทหากพบว่ามีความเสี่ยงต่อการกระทำการใดๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น

เพื่อให้การใช้ระบบงานต่างๆ ของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น ให้ทุกหน่วยงานในระบบงานและคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้จัดหามาอย่างถูกต้องตามมาตรฐานของบริษัทเท่านั้น

## 2.1 การใช้บริการ Internet

- สิทธิการเข้า Internet จากระบบสารสนเทศของบริษัทเป็นสิทธิอันชอบธรรมที่บริษัทจะกำหนดเพื่อให้บุคคลใดเข้าใช้หรือไม่ให้ใช้หรือควบคุมการใช้งานเพื่อให้การใช้ Internet จากระบบสารสนเทศของบริษัท เป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
- พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการใช้บริการ Internet Site ที่ไม่เหมาะสมหรือละเมิดศีลธรรมอันดีและต้องไม่เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของ Internet Site ดังกล่าวต่อผู้อื่น บริษัทสงวนสิทธิ์ในการปิดกั้นการเข้าถึง Internet Site ที่ไม่เหมาะสมและเฝ้าติดตามการใช้บริการ Internet ของพนักงาน
- กิจกรรมบน Internet ถือว่าเป็นกิจกรรมสาธารณะที่ผู้ใช้งานต้องพิจารณาการใช้อย่างระมัดระวัง การส่ง Internet Mail สำหรับข้อมูลที่เป็นความลับทางธุรกิจจะต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด

## 2.2 การใช้บริการ Electronic Mail (e-mail)

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบ Electronic Mail (e-mail) เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการใช้เพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้ในเชิงธุรกิจส่วนตัว ผู้ใช้บริการจะต้องใช้วิจารณญาณอย่างระมัดระวังในการใช้งานที่อาจจะมีผลกระทบกับภาพลักษณ์หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือละเมิดสิทธิและสร้างความรำคาญต่อผู้อื่นหรือผิดกฎหมายหรือละเมิดศีลธรรม
- การใช้ชื่อผู้อื่นในการส่ง e-mail โดยไม่ได้รับอนุญาตถือเป็นความผิดทางวินัย
- บริษัทสงวนสิทธิ์ในการเข้าตรวจสอบเนื้อหาของ e-mail โดยผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำการใดๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น

## 2.3 การเข้าถึงข้อมูล

- พนักงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้นที่มีสิทธิเข้าถึงแฟ้มข้อมูลหรือโปรแกรม ไม่ว่าจะเก็บในรูปของแฟ้มข้อมูลคอมพิวเตอร์หรือรูปแบบอื่นๆ การพยายามละเมิดสิทธิหรือพยายามกระทำการอื่นใดถือเป็นความผิดทางวินัย

## 2.4 การใช้บริการอุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการใช้เพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้เชิงธุรกิจส่วนตัวโดยจะต้องมี วิจารณญาณและจริยธรรมในการใช้อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคมที่จะไม่ไปจำกัดสิทธิหรือสร้างความรำคาญให้แก่ผู้อื่นและต้องคำนึงถึงประโยชน์ทางธุรกิจต่อบริษัท

## 2.5 สิทธิส่วนบุคคล

- พนักงาน ต้องมีจริยธรรมในการใช้ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในระบบเครือข่ายบริษัท โดยไม่กระทำการใดๆ ที่จะไปละเมิดสิทธิของผู้อื่น
- การใช้คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศหรืออุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ถือเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของบุคลากรทุกระดับที่จะใช้ประโยชน์ ให้ได้อย่างเหมาะสม เชื่อถือได้ตามมาตรฐานของการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องตามนโยบายและจรรยาบรรณของบริษัท

# 6. นโยบายเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ เป็นการ แสดงถึงเจตนาารมณ์ของ บริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
- ผลงานหรือข้อมูลอันเป็นสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับมาหรือที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทจะต้องตรวจสอบเพื่อให้ มั่นใจว่า จะไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่น
- ทำการตรวจสอบตั้งแต่กระบวนการจัดหาระบบคอมพิวเตอร์จนถึงการติดตั้งเพื่อการใช้งาน และจัดทำ ฐานข้อมูลของ Software หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันขององค์กรเพื่อให้มั่นใจ ได้ว่าการดำเนินการสอดคล้องกับ พรบ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ปี 2560

## 7. นโยบายเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมและภาคที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการทุกวิถีทางเพื่อลดและป้องกันผลกระทบทางด้านคุณภาพความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดและการปฏิบัติงานใดๆ ของบริษัทที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งทั้งหมดจะนำไปสู่ความพึงพอใจของลูกค้า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และสาธารณชน ตลอดจนการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่สังคม เพื่อให้บรรลุถึงเจตจำนงดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- 1) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องดำเนินงานโดยมีระบบบริหารคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของงาน เพื่อช่วยในการเสริมสร้างประสิทธิภาพประสิทธิผลและเกิดคุณค่าสูงสุดแก่งาน
- 2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนดและมาตรฐานทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- 3) บริษัทจะกระทำการควบคุมและป้องกันความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้ในรูปแบบต่างๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิด ระบบรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่างๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงาน ทั้งนี้ ถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุและอุบัติการณ์โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้
- 4) บริษัทจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลแก่ พนักงาน พนักงานของผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบและเข้าใจในนโยบาย กฎระเบียบ ขั้นตอนวิธีปฏิบัติ และข้อควรระวังต่างๆ ทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปยึดถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม
- 5) บริษัทจะส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมให้เป็นวิถีดำเนินชีวิตประจำวันของพนักงาน
- 6) บริษัทจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง และต่อเนื่องโดยตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมในการรักษาสิ่งแวดล้อมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนในชุมชนตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

## 8. นโยบายเกี่ยวกับการจัดหา

### 1) นโยบายเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุ

เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดหาพัสดุของบริษัทมีความรวดเร็ว ถูกต้อง ประหยัดและรัดกุมบริษัทจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดหาพัสดุให้มีระบบ แบบแผน และมาตรฐานที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการและเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ตลอดเวลา สามารถติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอน มีความชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อเอื้ออำนวยให้ผู้ปฏิบัติสามารถทำหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง จึงกำหนดนโยบายดังนี้

- 1.1 จัดหาพัสดุให้มีผลดีต่อบริษัทมากที่สุดโดยตระหนักว่าหน่วยงานที่ต้องการพัสดุจะได้รับพัสดุตรงตามความต้องการและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยให้คำนึงถึงนโยบายด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมของบริษัทด้วย
- 1.2 บริษัทไม่ต้องการเอาเปรียบผู้ค้า ฉะนั้นการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุนอกจากจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในแง่ทรัพย์สินของบริษัทแล้วจะต้องคำนึงถึงประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในด้านชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทต่อสายตาของบุคคลภายนอกประกอบการพิจารณาด้วย
- 1.3 ดำเนินการจัดหาพัสดุโดยเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในระหว่างผู้ค้าตามควรแก่กรณีเพื่อประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง เป็นธรรมและสมเหตุสมผลประกอบกัน
- 1.4 ต้องปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบและข้อบังคับและคำสั่งของบริษัทอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ
- 1.5 มีการวางแผนจัดหาพัสดุล่วงหน้าที่ดีเพื่อช่วยหลีกเลี่ยงการจัดหาพัสดุอย่างเร่งด่วนโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 1.6 สนับสนุนให้มีการจัดหาพัสดุและบริการจากผู้ประกอบการที่เป็นคนไทย



- 1.7 จัดหาพัสดุอย่างมีระบบ ถูกต้องตามหลักวิชาการโดยมีการควบคุมที่รัดกุมและสามารถปรับเปลี่ยนวิธีการจัดหาให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการและเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ทันทีเสมอ

## 2) แนวทางปฏิบัติ

บริษัทมีนโยบายดำเนินการจัดหาพัสดุภายใต้การควบคุมตรวจสอบให้เป็นไปตามระเบียบที่บริษัทกำหนด เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทโดยคำนึงถึงความซื่อสัตย์สุจริต ความประหยัดอย่างสมเหตุสมผลและการปฏิบัติต่อผู้ค้าโดยเสมอภาคกัน โดยมีองค์ประกอบแห่งนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

### 2.1 การจัดหาพัสดุ

- 2.1.1 พนักงานควรดำเนินการจัดหาโดยยึดถือหลักการสำคัญคือเพื่อให้ได้สินค้า/บริการที่มีคุณภาพตามความต้องการของผู้ใช้ ด้วยความรวดเร็วและมีราคาที่เหมาะสมโดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่ชัดเจน โปร่งใสและเป็นธรรม
- 2.1.2 พนักงานจะให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครบถ้วนแก่ผู้ค้าด้วยวิธีการที่เปิดเผยและให้โอกาสแก่ผู้ค้าอย่างเท่าเทียมกัน
- 2.1.3 พนักงานจะรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะใดๆ ที่ผู้ค้าร้องเรียนหรือแนะนำเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุง แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน
- 2.1.4 พนักงานจะรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคาหรือผู้เข้าร่วมประกวดราคาแต่ละรายไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายหนึ่งให้กับรายอื่นทราบเพื่อหวังผลประโยชน์
- 2.1.5 การเชิญผู้ค้าเพื่อเสนอราคาจะต้องมีวัตถุประสงค์ให้เกิดการแข่งขันที่เป็นธรรมกับผู้ค้าทุกราย
- 2.1.6 ไม่ฉวยโอกาสหาผลประโยชน์จากความผิดพลาดในการเสนอราคาหรือข้อกำหนดใดๆ ของผู้ค้า
- 2.1.7 ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาต้องใช้ดุลยพินิจในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และรับฟังความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติงาน
- 2.1.8 ผู้บริหารตามอำนาจจัดหาคงควบคุม ตรวจสอบดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัดสม่ำเสมอเป็นมาตรฐาน ในกรณีที่พบว่ามีพฤติการณ์ผิดจรรยาบรรณต้องดำเนินการตามขั้นตอนสอบสวนพิจารณาโทษทางวินัยต่อไป

### 2.2 การเจรจาต่อรอง

- 2.2.1 ทำการเจรจาต่อรองโดยอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์เชิงธุรกิจโดยคำนึงถึงความเหมาะสมระหว่างผลประโยชน์ของบริษัทกับความเป็นธรรมต่อผู้ค้า
- 2.2.2 การเจรจาต่อรองจะกระทำโดยเปิดเผย มีหลักฐานบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรรับรองโดยผู้มีอำนาจและ/หรือรับผิดชอบ

### 2.3 ความสัมพันธ์กับผู้ค้า

- 2.3.1 วางตัวอยู่ในระดับความสัมพันธ์กับผู้ค้าอย่างเหมาะสมในเชิงธุรกิจด้วยความเสมอภาค
- 2.3.2 ไม่เรียกร้องหรือยอมรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อย่างใดทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากผู้ค้าโดยมุ่งหวังให้มีการเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกันเป็นกรณีพิเศษ

## 9. นโยบายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กรรมวิธีและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทางและแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

## 1) การดำเนินงานด้านธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก 4 ประเภท ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรม
2. เพื่อการขายและให้เช่าที่ดิน โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าและบริหารจัดการ
3. ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
4. รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

โดยบริหารงานภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีคือเปิดเผย มีความโปร่งใส เป็นธรรมและตรวจสอบได้ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นว่าทุกองค์กรควรมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการเติบโตทางธุรกิจโดยการพัฒนาประโยชน์ร่วมกันอย่างเกื้อกูลกันและกันระหว่างธุรกิจและสังคมเพื่อส่งเสริมกันและนำไปสู่ความยั่งยืน บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมด้าน CSR (Corporate Social Responsibility) เพื่อบูรณาการงานด้านสังคม สิ่งแวดล้อมเข้าไปในกิจการซึ่งจะนำไปสู่ความสามารถในการแข่งขันก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของสังคมในด้านการดำเนินธุรกิจ

## 2) การจัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน

รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) นี้ ได้จัดทำเป็นประจำทุกปี โดยมีเนื้อหาครอบคลุมนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ โดยเป็นการรายงานในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีในรายงานประจำปี (แบบ 56-2) จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบถึงความมุ่งมั่นต่อแนวทางการดำเนินงานในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับกรอบการดำเนินงานของบริษัทฯ

การกำหนดสาระสำคัญของเนื้อหาในรายงานนั้น บริษัทฯ เริ่มจากการศึกษา การสำรวจและวิเคราะห์ เพื่อการพัฒนาธุรกิจตลอดจนภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ที่มีต่อสาธารณชน จากนั้นจัดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ “ลูกค้า” มีความสำคัญเป็นอันดับแรกเนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และ “พนักงานของบริษัทฯ” ถือเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญลำดับถัดมาเพราะบริษัทเห็นว่าพนักงานเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินงานธุรกิจโดยส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และยังส่งผลไปถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มอื่น อาทิเช่น ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ประชาชนและชุมชนอีกด้วย

## 10. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายได้ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรและรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นอกจากนี้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ยังเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ กล่าวคือ

- 1) ห้ามไม่ให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามไม่ให้แบ่งเงินปันผล
- 2) เงินปันผลให้แบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆกัน ในการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โฆษณาบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์ด้วย
- 4) ในกรณีที่บริษัทยังจำหน่ายหุ้นไม่ครบตามจำนวนที่จดทะเบียนไว้หรือบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว บริษัทจะจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนโดยออกเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นก็ได้โดยได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

## 11. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานและการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- 1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท โดยการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ ได้แก่
  - 2.1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
  - 2.2) ดำเนินการติดตามรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามสัญญาและกฎระเบียบต่างๆ
  - 2.3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
  - 2.4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ
  - 2.5) พิจารณา ติดตามและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
  - 2.6) คณะกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม
- 3) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน รวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่ต้องเปิดเผยแก่หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นักลงทุนภายนอก รวมถึงสาธารณะชนที่มีความถูกต้อง ครบถ้วนและน่าเชื่อถือ
- 4) ในกรณีที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะติดตามให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเข้าทำรายการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยบริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งกำหนดโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- 5) บริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

# การควบคุมภายใน

## 1. วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการ และบุคลากรทุกระดับของบริษัท จัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท จะบรรลุวัตถุประสงค์ต่างๆ ดังนี้

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

## 2. ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประพฤติมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยเฝ้าระวังการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 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 และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้

3.1.1 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผลและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการ ได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ 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 หรือแฝงอยู่ในวิถีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้ได้บังคับบัญชา มีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลาง มีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

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

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

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

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่าเมื่อใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม



## การบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงินมีการเจริญเติบโตอย่างมาก เป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขันการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุม ความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์สินค้า ความเสี่ยงด้านรายได้ ความเสี่ยงด้านความเสียหายจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อทั้งในระดับบริหาร 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. ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งแนวนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบ และถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป



# รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 5 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2561 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ  
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2561 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระ สำคัญ
3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันทเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณาโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆของทางการ
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

(นายประสงค์ วรรัตน์กุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

22 กุมภาพันธ์ 2562

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ “บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)”)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเปลี่ยน ตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน เงินรวม 5,039 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,045 ล้านบาท หรือคิด เป็นร้อยละ 88 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 19 และ 21 ภายใต้สัญญาที่ เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (สัญญาเงินกู้) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภท รายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุ ในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนด ทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ยังได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้



### ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 5,760 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,424 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 การประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 1,440 ล้านบาท ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดให้มีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 แล้ว การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นได้คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของทั้งผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว เปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการดักยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม โดยการสอบถามผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง



## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท



### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ



- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีแนวโน้มที่มิมีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีแนวโน้มที่มิมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วฐิ ขันการนาวิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2562

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	54,719,879	602,288,108	11,238,538
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	40,718,193	46,517,135	12,926,996
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ	6	134,587,534	264,663,288	1,407,043,846
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย				
ค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	-	24,054,664
ต้นทุนพัฒนาโครงการก่อสร้างสินทรัพย์	9	5,760,373,992	6,567,760,977	4,423,564,904
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน		75,419,750	253,992,500	75,419,750
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		-	21,781,254	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		13,595,128	28,398,999	1,939,330
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>6,079,414,476</b>	<b>7,785,402,261</b>	<b>5,956,188,028</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	86,336,319	207,880,224	85,137,779
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย				
ค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	-	37,659,385
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,174,877,107
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	116,790,983	209,989,925	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	13	154,533,385	152,806,755	154,533,385
สิทธิการเช่า	14	259,337,233	282,559,067	42,543,310
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,440,099,173	1,526,852,080	-
อุปกรณ์	16	59,869,730	64,918,265	55,377,242
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	28	208,915,009	191,256,460	128,012,177
ภายในเงินได้นับถวายเป็นสินทรัพย์		60,783,861	52,962,623	16,656,255
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		13,207,015	17,857,222	10,294,026
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,399,872,708</b>	<b>2,707,082,621</b>	<b>1,705,090,666</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>8,479,287,184</b>	<b>10,492,484,882</b>	<b>7,661,278,694</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	17	447,524,247	1,115,362,396	279,725,158	1,020,312,332
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	324,640,518	266,521,234	251,112,876	124,593,100
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ		-	383,295,229	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,191,452,821	2,462,476,523	1,191,452,821	2,462,476,523
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	962,927	3,016,775	659,085	2,955,838
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	230,431,680	558,857,275	65,583,775	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 22	36,054,664	165,740,410	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย ภายในได้ค้างจ่าย	6	8,007,671	-	216,456,758	8,685,112
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		65,745,165	15,750,732	50,073,274	6,580,893
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,326,091,256	4,984,201,725	2,055,063,747	3,625,603,798
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,619,820,366	1,012,228,306	1,619,820,366	1,012,228,306
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,328,868	659,085	-	659,085
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,549,954,112	1,703,082,921	888,614,495	773,918,672
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย ค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 22	87,798,664	-	-	-
เงินมัดจำรับ		70,314,093	57,853,906	821,910	821,910
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	20,963,643	14,160,583	11,423,457	5,356,868
หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี	28	1,549,701	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,542,487	1,882,186	1,710,000	1,122,500
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,354,271,934	2,789,866,987	2,522,390,228	1,794,107,341
รวมหนี้สิน		5,680,363,190	7,774,068,712	4,577,453,975	5,419,711,139

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	24, 25			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2560: 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	3,324,207,633	3,324,207,633	3,324,207,633	3,324,207,633
หุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,147,034,141 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2560: 2,147,033,706 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,147,034,141	2,147,033,706	2,147,034,141	2,147,033,706
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24, 25	1,818,634,495	1,818,633,511	1,818,634,495
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	26	50,655,721	50,655,721	50,655,721
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(1,072,269,779)	(1,142,072,904)	(937,196,072)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(269,357,298)	(268,942,844)	4,696,434
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,674,697,280	2,605,307,190	3,083,824,719
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		124,226,714	113,108,980	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>2,798,923,994</b>	<b>2,718,416,170</b>	<b>3,083,824,719</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>8,479,287,184</b>	<b>10,492,484,882</b>	<b>7,661,278,694</b>
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขาย	1,888,279,327	602,757,467	34,851,250	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	335,346,521	312,919,612	13,256,689	17,760,997
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,286,696	-	-	-
รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารงานโครงการ	6	-	234,000,000	-
<b>รายได้อื่น</b>				
เงินปันผลรับ	9,410,134	9,030,275	9,410,134	9,030,275
ดอกเบี้ยรับ	12,042,998	10,957,363	96,980,702	128,949,868
รายได้ขาดเสยค่าเสียหาย	6, 9	155,000,000	237,000,000	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	7,335,040	-	-
อื่นๆ		38,389,170	24,934,772	19,177,123
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,459,089,886</b>	<b>650,433,547</b>	<b>174,918,263</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขาย		1,386,164,145	15,827,566	-
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ		185,895,227	14,393,403	14,977,933
ค่าใช้จ่ายในการขาย		49,791,500	6,933,389	8,920,296
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		218,061,821	130,263,111	156,794,820
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	26,600,000	-
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน		-	-	9,734,820
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า		-	-	287,500
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,839,912,693</b>	<b>194,017,469</b>	<b>190,715,369</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		619,177,193	456,416,078	(15,797,106)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(93,198,942)	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>525,978,251</b>	<b>456,416,078</b>	<b>(15,797,106)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(419,471,193)	(360,341,452)	(355,684,756)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>106,507,058</b>	<b>96,074,626</b>	<b>(371,481,862)</b>
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	28	(21,033,832)	5,166,085	3,978,398
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>85,473,226</b>	<b>101,240,711</b>	<b>(367,503,464)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	13	5,007,227	863,315	5,007,227	863,315
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน					
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		(4,420,236)	(514,918)	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	(1,001,445)	(172,663)	(1,001,445)	(172,663)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -					
สุทธิจากภาษีเงินได้		(414,454)	175,734	4,005,782	690,652
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	23	(5,581,629)	-	(5,637,039)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	1,029,262	-	1,127,408	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -					
สุทธิจากภาษีเงินได้		(4,552,367)	-	(4,509,631)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(4,966,821)	175,734	(503,849)	690,652
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		80,506,405	(474,403,542)	100,736,862	(366,812,812)
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		74,355,492	(470,958,572)	101,240,711	(367,503,464)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		11,117,734	(3,620,704)		
		85,473,226	(474,579,276)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		69,388,671	(470,782,838)	100,736,862	(366,812,812)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		11,117,734	(3,620,704)		
		80,506,405	(474,403,542)		
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.03	(0.27)	0.05	(0.21)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ “บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)”) และบริษัทย่อย  
งบผลการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม															(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ															
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น															
	ถ้าปราศจากหนี้เสียอื่น					ส่วนของผู้ถือหุ้น										
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	
1,630,915,888	1,302,515,693	50,655,721	(671,114,332)	-	(82,379,845)	(45,699,839)	(141,038,894)	(269,118,578)	2,043,854,392	116,729,684	2,160,584,076	(474,579,276)	175,734	(474,579,276)	รวม	
-	-	-	(470,958,572)	-	-	-	-	-	(470,958,572)	(3,620,704)	(474,579,276)	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
-	-	-	-	690,652	(514,918)	-	-	-	175,734	175,734	(3,620,704)	(474,579,276)	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้น
516,117,818	516,117,818	-	(470,958,572)	690,652	(514,918)	-	-	-	1,032,235,636	-	1,032,235,636	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,142,072,904)	690,652	(82,894,763)	(45,699,839)	(141,038,894)	(268,942,844)	2,605,307,190	113,108,980	2,718,416,170	-	-	-	รวม	
2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,142,072,904)	690,652	(82,894,763)	(45,699,839)	(141,038,894)	(268,942,844)	2,605,307,190	113,108,980	2,718,416,170	-	-	-	รวม	
-	-	-	74,355,492	-	-	-	-	-	74,355,492	11,117,734	85,473,226	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
-	-	-	(4,552,367)	4,005,782	(4,420,236)	-	-	(414,454)	(496,682.1)	-	(496,682.1)	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
-	-	-	69,803,125	4,005,782	(4,420,236)	-	-	(414,454)	69,388,671	11,117,734	80,506,405	-	-	-	รวม	
435	984	-	-	-	-	-	-	-	1,419	-	1,419	-	-	-	รวม	
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,072,269,779)	4,696,434	(87,314,999)	(45,699,839)	(141,038,894)	(269,357,298)	2,674,697,280	124,226,714	2,798,923,994	-	-	-	รวม	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนเกินทุน	จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ซื้อขาย	รวมส่วนของผู้อื่น
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ
1,630,915,888	1,302,515,693	50,655,721	(666,423,688)	-	-	2,317,663,614
-	-	-	(367,503,464)	-	-	(367,503,464)
-	-	-	-	690,652	690,652	690,652
-	-	-	(367,503,464)	690,652	690,652	(366,812,812)
516,117,818	516,117,818	-	-	-	-	1,032,235,636
2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,033,927,152)	690,652	690,652	2,983,086,438
2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,033,927,152)	690,652	690,652	-
-	-	-	101,240,711	-	-	101,240,711
-	-	-	(4,509,631)	4,005,782	4,005,782	(503,849)
-	-	-	96,731,080	4,005,782	4,005,782	100,736,862
435	984	-	-	-	-	1,419
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(937,196,072)	4,696,434	4,696,434	3,083,824,719
						-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



## บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	106,507,058	(431,958,303)	96,074,626	(371,481,862)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	119,373,288	113,524,090	13,449,813	13,441,778
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	(643,369)	-	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,922,253	-	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	26,600,000	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(7,335,040)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	-	(14,758)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	287,500	-	287,500
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	9,734,820	-	9,734,820
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	326,106	29,191	326,106	29,191
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,286,696)	-	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	6,023	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	93,198,942	45,010,075	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,559,591	3,898,134	1,235,534	1,884,156
เงินปันผลรับ	(9,410,134)	(9,030,275)	(9,410,134)	(9,030,275)
ดอกเบี้ยรับ	(12,042,998)	(10,957,363)	(96,980,702)	(128,949,868)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	419,471,193	413,875,050	360,341,452	355,684,756
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	700,640,194	134,404,184	391,636,695	(128,399,804)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,466,182	5,305,459	(6,373,175)	10,948,396
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	797,104,479	(35,586,489)	(310,646,738)	(199,224,821)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน	(6,000,000)	(90,000,000)	(6,000,000)	(90,000,000)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	80,000,000	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	21,781,254	37,540,732	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,304,959	(9,697,621)	(347,742)	3,198,205
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,466,500	(4,417,789)	3,673,445	(4,968,103)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(11,481,543)	(23,876,502)	16,484,411	(15,712,738)
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	(353,795,229)	202,272,897	-	672,600
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49,994,432	5,014,036	43,492,379	2,880,762
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,120,486	5,380,168	587,500	-
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	1,238,601,714	306,339,075	132,506,775	(420,605,503)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,338,160)	(5,282,511)	(805,984)	(5,282,511)
จ่ายดอกเบี้ย	(436,250,654)	(446,481,303)	(337,723,024)	(350,551,251)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	8,231,561	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(41,961,634)	(36,874,929)	(9,263,029)	(2,902,319)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>767,282,827</b>	<b>(182,299,668)</b>	<b>(215,285,262)</b>	<b>(779,341,584)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตราสารหนี้	-	13,382,160	-	-
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	39,594,020	-	39,594,020
เงินสดรับจากการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	3,280,597	-	3,280,597	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(34,000,000)	(259,000,000)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(255,000,000)	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	140,000,000	(255,000,000)	613,774,056	341,202,895
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	120,471,913	(127,774,550)	104,044,172	(127,703,748)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	39,020,984	21,095,434
ส่วนเพิ่มเติมสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(19,411,424)	(19,150)	(3,000,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11,729,045)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29,500,000	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(6,913,207)	(1,155,872)	(5,741,129)	(1,007,008)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	18,692	77,698	18,692	77,698
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	37,282,752	-	-	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	137,517,853	-	-	-
เงินปันผลรับจากการลงทุน	9,410,134	9,030,275	9,410,134	9,030,275
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2,118,752	1,888,561	41,148,437	201,496,459
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>441,547,017</b>	<b>(574,976,858)</b>	<b>767,955,943</b>	<b>224,786,025</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง	(689,019,895)	(856,100,855)	(763,413,213)	(904,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	8,000,000	-	194,122,877	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,024,400,000	2,639,100,000	2,024,400,000	2,639,100,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(2,675,472,000)	(2,250,000,000)	(2,675,472,000)	(2,250,000,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(3,355,933)	(6,360,643)	(3,109,264)	(5,379,571)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	389,700,000	1,179,000,000	192,400,000	775,800,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(774,070,013)	(623,069,181)	(12,000,000)	(423,583,909)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(39,020,983)	(21,095,434)	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	1,419	-	1,419	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	1,032,235,636	-	1,032,235,636
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,758,837,405)</b>	<b>1,093,709,523</b>	<b>(1,043,070,181)</b>	<b>864,172,156</b>
<b>ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>	<b>2,439,332</b>	<b>442,408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(547,568,229)</b>	<b>336,875,405</b>	<b>(490,399,500)</b>	<b>309,616,597</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	602,288,108	265,412,703	501,638,038	192,021,441
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>54,719,879</b>	<b>602,288,108</b>	<b>11,238,538</b>	<b>501,638,038</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ "บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)") และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	184,572,750	115,367,500	184,572,750	115,367,500
โอนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	151,943,440	-	151,943,440
โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	298,390,989	244,287,974	-	-
สินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	1,751,850	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ “บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)” และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์จาก “บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)” เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส จำกัด	ขาย/ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	ให้เช่าอาคารชุดสำนักงาน	ไทย	49.91	49.91
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการด้านการเป็น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด				
Barnsley Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	-	100.00
Bognor Regis Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	100.00	100.00

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (Barnsley Warehouse Limited) ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

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

## 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

#### ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน


ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า





มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

*การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด รับรู้เมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

*รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ*

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

*ดอกเบี้ยรับ*

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

*เงินปันผลรับ*

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

##### 4.2 ต้นทุนขาย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินในโครงการ บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรขาดทุน

#### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

#### 4.5 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ค) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน



เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารคลังสินค้าให้เช่า	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 ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

#### 4.10 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าดังนี้

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 บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

##### *โครงการสมทบเงิน*

บริษัทฯและบริษัทย่อย และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### *โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน*

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.16 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง**

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

### ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่ามูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมและการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 15

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### ผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราการลดลง อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### คดีฟ้องร้องและการประเมินภาษี

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษี ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษีแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	95	128	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 10.00 และร้อยละ 15 ต่อปี
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	8	8	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารงานโครงการ	-	-	234	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	-	-	82	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	17	2	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 - 6.275 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	10	10	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 6.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	5	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้อื่น	-	65	-	2	ตามที่ตกลงในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้อื่น	2	-	-	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	13	17	13	17	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	14	14	5	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3, 7 และร้อยละ 15 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 8)</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	36	25
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	584	547
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	971	207
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	207	22
รวม	-	-	1,798	801
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10	1,046	10	1,046
รวม	10	1,046	10	1,046
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,177	-	53	-
บริษัท เจซีเค สอสปิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)	43	-	43	-
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด	3	-	3	-
บริษัท โนเนม ฟู๊ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	1	-	1	-
รวม	2,224	-	100	-
รวมทั้งสิ้น	2,234	1,046	1,908	1,847

#### เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ

(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ในงบแสดงฐานะการเงิน)

#### กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,021	7,944	5,021	7,944
รวม	5,021	7,944	5,021	7,944



	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 18)</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด	-	-	58,000	60,000
รวม	-	-	58,000	60,000
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	435	682	435	676
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	5,230	278	5,148	250
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)	30	-	30	-
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด	260	-	260	-
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	235	-	235	-
รวม	6,190	960	6,108	926
รวมทั้งสิ้น	6,190	960	64,108	60,926

#### เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ

(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  
ในงบแสดงฐานะการเงิน)

##### บริษัทย่อย

บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	149	149
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	559	559
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	-	-	114	114
รวม	-	-	822	822

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		
		ยอดคงเหลือ		
		ณ วันที่	ในระหว่างปี	
		1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ลักษณะ	ความสัมพันธ์	2561		
				31 ธันวาคม 2561
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า			
เงินให้กู้ยืม		255,000	-	(140,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ		9,663	9,925	-
รวม		264,663	9,925	(140,000)
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรร ร่วมกัน			
เงินกู้ยืม		-	319,000	(319,000)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	5,199	(5,199)
รวม		-	324,199	(324,199)
ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการ			
เงินกู้ยืม		-	53,500	(45,500)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	33	(25)
รวม		-	53,533	(45,525)
รวมทั้งสิ้น		-	377,732	(369,724)



(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	1 มกราคม	ในระหว่างปี			31 ธันวาคม
ความสัมพันธ์	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง		2561
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>					
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 22)</u>					
Schubert Holdings Pte. Ltd.	ถือหุ้น				
	ในบริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม	72,275	-	(39,021)		33,254
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	93,465	9,113	(11,979)		90,599
รวม	165,740	9,113	(51,000)		123,853
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(165,740)				(36,055)
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>					
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด</u>					
<u>ชำระภายในหนึ่งปี</u>					
	-				87,798

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	1 มกราคม	ในระหว่างปี		31 ธันวาคม	
ความสัมพันธ์	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2561	
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>					
<u>ดอกเบี้ยค้ำรับ</u>					
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	413,842	15,500	(429,342)	-	
ดอกเบี้ยค้ำรับ	22,071	7,154	(29,225)	-	
รวม	435,913	22,654	(458,567)	-	
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	1,335,800	28,200	(228,132)	1,135,868	
ดอกเบี้ยค้ำรับ	192,407	78,769	-	271,176	
รวม	1,528,207	106,969	(228,132)	1,407,044	
รวมทั้งสิ้น	1,964,120	129,623	(686,699)	1,407,044	

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	ลักษณะ ความสัมพันธ์	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
		2561			2561
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ</b>					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		72,275	-	(39,021)	33,254
ดอกเบี้ยค้างรับ		29,326	9,113	(9,979)	28,460
รวม		101,601	9,113	(49,000)	61,714
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-			(24,055)
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย ค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี</b>					
		101,601			37,659
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		-	130,000	(95,000)	35,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		8,685	2,864	(2,864)	8,685
รวม		8,685	132,864	(97,864)	43,685
บริษัท ทรานส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		-	556,123	(405,000)	151,123
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	13,641	-	13,641
รวม		-	569,764	(405,000)	164,764
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการ ร่วมกัน				
เงินกู้ยืม		-	314,000	(314,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	5,143	(5,143)	-
รวม		-	319,143	(319,143)	-
ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการ				
เงินกู้ยืม		-	53,500	(45,500)	8,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	33	(25)	8
รวม		-	53,533	(45,525)	8,008
รวมทั้งสิ้น		8,685	1,075,304	(867,532)	216,457



#### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่บริษัทย่อยทำสัญญาเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 6.00 ต่อปี (2560: ร้อยละ 6 ต่อปี) มีกำหนดครบชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน และเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อยในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 9.75 ต่อปี (2560: ร้อยละ 5.25 - 10.00 ต่อปี) มีกำหนดครบชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

#### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 - 7.00 ต่อปี และเป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (2560: ไม่มี)

#### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	57,594	65,384	42,044	45,108
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	968	1,010	163	297
รวม	58,562	66,394	42,207	45,405

#### การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.4

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	460	470	285	295
เงินฝากธนาคาร	54,260	601,818	10,954	501,343
รวม	54,720	602,288	11,239	501,638

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 1.65 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.20 ถึง 1.50 ต่อปี)

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,315	1,209	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	14,860	36,820	3,319	2,383
3 - 6 เดือน	1,322	3,718	42	387
6 - 12 เดือน	589	524	81	131
มากกว่า 12 เดือน	8,742	9,440	234	236
รวม	27,828	51,711	3,676	3,137
<u>หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	(7,644)	(8,288)	(183)	(183)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	20,184	43,423	3,493	2,954
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20,184	43,423	3,493	2,954
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,234	1,046	1,908	1,847
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,300	2,048	7,526	1,753
รวมลูกหนี้อื่น	20,534	3,094	9,434	3,600
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	40,718	46,517	12,927	6,554

## 9. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,813,763	3,548,946	3,570,613	3,179,523
ต้นทุนดอกเบี้ย	202,863	311,586	101,211	93,544
งานระหว่างก่อสร้าง	1,401,784	2,192,345	751,741	543,232
อาคารชุดพร้อมขาย	341,964	514,884	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,760,374	6,567,761	4,423,565	3,816,299
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	6.25 - 7.10	6.25 - 7.10	6.25	6.25

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทย่อยได้โอนที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่าบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 28 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท) (2560: 41 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุดจำนวน 5,268 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,931 ล้านบาท) (2560: 5,887 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,192 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก และหุ้นกู้

- 1.) เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาขายโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้จะซื้อโครงการ”) โดยบริษัทย่อยต้องพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2560 บริษัทย่อยได้ขยายระยะเวลาพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2561 เนื่องจากผู้จะซื้อโครงการได้มีการทำสัญญาจ้างเหมาเพิ่มเติมกับผู้รับเหมาทำให้กำหนดการก่อสร้างล่าช้าจากสัญญาเดิม ต่อมาเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2561 บริษัทย่อยและผู้จะซื้อโครงการได้ตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์เป็นภายในเดือนกันยายน 2561

ในระหว่างไตรมาสที่สามของปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับผู้จะซื้อโครงการในการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์เป็นภายในเดือนตุลาคม 2561 โดยผู้จะซื้อโครงการต้องจ่ายชำระเงินชดเชยค่าความเสียหายและค่าเสียโอกาสในการขอเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์โครงการให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 155 ล้านบาท ผู้จะซื้อโครงการได้จ่ายชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยได้รับชำระค่าโครงการ และได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการดังกล่าวให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามคำร้องขอของผู้จะซื้อโครงการแล้ว

- 2.) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) มีหนังสือแจ้งยกเลิกสัญญาขายห้องชุดแห่งหนึ่งให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะซื้อ”) ซึ่งบริษัทย่อยยินยอมจะจ่ายชำระคืนเงินมัดจำค่าห้องชุดที่รับมาแล้วทั้งจำนวนภายใน 90 วันนับจากวันที่บริษัทย่อยแจ้งขอยกเลิกการขายดังกล่าว

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

## 10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินไปค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ่นกู้ และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย

## 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)	
							เงินปันผล	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	ที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)			2561	2560
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	425,000	400,000	100.00	100.00	422,550	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	951,000	100.00	100.00	746,901	746,901	-	-
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	28,000	19,000	100.00	100.00	28,000	19,000	-	-
รวม					1,242,974	1,208,974	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(68,097)	(41,497)		
สุทธิ					1,174,877	1,167,477		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จำนวน 40 ล้านหุ้น (2560: จำนวน 40 ล้านหุ้น) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

### การเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

- ก) เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2561 ของบริษัทย่อย (บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 100 ล้านบาท (จากทุนจดทะเบียนเดิม 400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 500 ล้านบาท) โดยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วจำนวน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท) โดยเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวน 25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเท่าเดิม
- ข) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2560 ของบริษัทย่อย (บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท 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) โดยเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวน 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50
- ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยดังกล่าว ได้เรียกชำระค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท

### การขายหุ้นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อม

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทย่อย (บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด) ได้มีมติอนุมัติการดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน Barnsley Warehouse Limited ซึ่งบริษัทย่อยถือหุ้นและบริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อมอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกับผู้ซื้อ โดยมีมูลค่าการซื้อขายจำนวนประมาณ 6.5 ล้านปอนด์ (เป็นจำนวนก่อนการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคาร เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินของบริษัทดังกล่าวจำนวนรวมประมาณ 5 ล้านปอนด์) บริษัทย่อยได้รับชำระเงิน และโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2561

สินทรัพย์และหนี้สินของ Barnsley Warehouse Limited ณ วันที่จำหน่าย ปรากฏดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,972
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,795
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	237,345
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(7,356)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(79,115)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(144,827)
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย	(2,310)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	28,047
สุทธิ	51,590

รายการขายเงินลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ราคาขายเงินลงทุน	65,319
หัก: ต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(51,590)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6,394)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7,335

กระทบยอดเงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ราคาขายเงินลงทุน	65,319
หัก: เงินประกันรอรับคืน	(11,245)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(16,792)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	37,282

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวจาก Barnsley Warehouse Limited แล้วทั้งจำนวนในเดือนพฤศจิกายน 2561

ข้อมูลกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
<b>กำไรขาดทุน</b>		
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	22,471	26,443
รายได้อื่น	10	11
<b>รวมรายได้</b>	<b>22,481</b>	<b>26,454</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	(8,042)	(8,849)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,492)	(1,006)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(9,534)</b>	<b>(9,855)</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>12,947</b>	<b>16,599</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(8,764)	(10,567)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>4,183</b>	<b>6,032</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,322)	(2,864)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>1,861</b>	<b>3,168</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>		
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า		
งบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(465)	(2)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด</b>	<b>(465)</b>	<b>(2)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>1,396</b>	<b>3,166</b>

ข้อมูลกระแสเงินสดของ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งรวมอยู่ในงบกระแสเงินสดรวม มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,678	12,352
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	10	10
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(11,754)	(10,308)



## 11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในระหว่างปี	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม							
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	50.09	50.09	124	113	11	(4)	-	-

## 11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	62,251	77,882
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	404,102	438,111
หนี้สินหมุนเวียน	85,757	206,568
หนี้สินไม่หมุนเวียน	171,220	130,188

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
รายได้	182,633	175,801
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	22,427	12,252

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	91,414	72,172
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(28,634)	(80)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(78,042)	(42,191)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15,262)	29,901

## 12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51	51	255,000	255,000	116,791	209,990

### 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	
	2561	2560	2561	2560
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	93,199	45,010	-	-

### 12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
<b>บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b>		
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,706	1,151
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6	4
หนี้สินหมุนเวียน	(671)	(680)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(749)	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	292	475
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	149	242
การตัดรายการระหว่างกัน	(32)	(32)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	117	210

## สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
รายได้อื่น	8	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(191)	(20)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	(5)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(183)	(25)

บริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งจำนวนไปค้าประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

### 13. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)							
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง							
ชื่อกองทุน	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์								
และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี								
อินดัสเทรียล อินเวสเมนต์								
(M-II)	10.04	10.04	148,663	151,944	5,870	863	154,533	152,807
รวม			148,663	151,944	5,870	863	154,533	152,807

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนฯประกาศลดทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจาก 9.11 บาทต่อหน่วย ลดลงเหลือ 8.92 บาทต่อหน่วย ส่งผลให้บริษัทฯได้รับเงินคืนจากกองทุนฯเป็นจำนวน 3 ล้านบาท โดยบริษัทฯยังคงมีสัดส่วนเงินลงทุนคงเดิม

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม - สุทธิ	152,807	151,944
ลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	(3,281)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	5,007	863
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม - สุทธิ	154,533	152,807

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากกองทุนฯ เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท (2560: 9 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) มูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 63 ล้านบาท (2560: 80 ล้านบาท) ไปค้าประกันตัวแลกเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

#### 14. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ค่าเช่าที่ดิน จ่ายล่วงหน้า	ค่าเช่าอาคาร จ่ายล่วงหน้า	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร โรงงาน	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	132,264	483,334	56,376	9,096	681,070
เพิ่มขึ้น	-	19	-	-	19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	132,264	483,353	56,376	9,096	681,089
เพิ่มขึ้น	-	16,411	3,000	-	19,411
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	132,264	499,764	59,376	9,096	700,500
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	66,214	268,812	13,950	7,867	356,843
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,022	1,414	616	41,687
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	73,849	300,834	15,364	8,483	398,530
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,916	1,469	613	42,633
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	81,484	333,750	16,833	9,096	441,163
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	58,415	182,519	41,012	613	282,559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	50,780	166,014	42,543	-	259,337

#### 14.1 จงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินกับวชิราวุธวิทยาลัย เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการมหาดเล็กหลวง) โดยอาคารชุดดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวชิราวุธวิทยาลัยตั้งแต่เริ่มสร้างและบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.2

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 2561 ยอดคงเหลือของเงินมัดจำจำนวน 58 ล้านบาท (2560: 60 ล้านบาท) ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 14.2 บริษัทย่อย

- (1) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินกับวชิราวุธวิทยาลัยโดยทำสัญญาเมื่อปี 2536 บันทึกเป็นค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าและบริษัทย่อยได้ก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินเช่า โดยอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวได้ตกเป็นของผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง โดยบริษัทย่อยได้สิทธิในการใช้อาคารดังกล่าวจนกว่าสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด บริษัทย่อยบันทึกมูลค่าอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นค่าเช่าอาคารจ่ายล่วงหน้า
- (2) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานให้เช่า และสิทธิการเช่าจากบุคคลธรรมดาเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

บริษัทย่อยได้นำสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46 ล้านบาท (2560: 53 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร

## 15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและอาคาร		
	คลังสินค้าให้เช่า/		
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	อาคารชุด	
	โรงงานเช่า	สำนักงานให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
ราคาทุน	1,397,028	356,262	1,753,290
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(100,359)	(210,910)	(311,269)
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,922)	-	(1,922)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,294,747	145,352	1,440,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
ราคาทุน	1,485,892	344,723	1,830,615
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(103,401)	(190,085)	(293,486)
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่า	(10,277)	-	(10,277)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,372,214	154,638	1,526,852

บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าบนที่ดินที่เช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และ บุคคลธรรมดาตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.4 และให้เช่าอาคารชุดสำนักงานบนที่ดินที่เช่าจากบริษัทแห่งหนึ่งตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.6

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าบนที่ดินเช่าอายุสัญญาเช่า 99 ปี นับจากวันทำสัญญาและมีสิทธิในการซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อครบสัญญา 25 ปี ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน ประมาณ 1,440 ล้านบาท (2560: 1,527 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,526,852	1,342,477
ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	11,729	-
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	298,391	244,288
จำหน่าย	(45,713)	-
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11)	(237,345)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าบันทึกเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	(1,922)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(63,371)	(58,650)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(48,522)	(1,263)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,440,099	1,526,852

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ส่วนปรับปรุง		
อาคารโรงงานเช่า	1,559,707	1,559,555
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	165,900	166,143

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่าและอาคารชุดสำนักงานให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดเปรียบเทียบ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

การขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินคัสเตรียล อินเวสเมนต์ในปี 2556

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



1. ข้อตกลงสำหรับเงินชดเชยในที่ดินและอาคาร โรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยหรือมีสัญญาเช่ารายย่อยแล้ว แต่การชำระค่าเช่าหรือค่าบริการยังไม่เริ่มหรือมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน บริษัทฯและบริษัทย่อยตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับที่ดินและอาคาร โรงงานแปลงที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยให้แก่กองทุนฯ ตลอดระยะเวลาสามปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนฯ บริษัทฯหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าลงทุนเพื่อถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กองทุนฯจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการเพิ่มทุน หรือเป็นจำนวนเงิน 75 ล้านบาท (หน่วยลงทุนจำนวน 7.5 ล้านหน่วย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 10.04 (2560: ร้อยละ 10.04) ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ
3. บริษัทฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ โดยแต่งตั้งให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในส่วนเพิ่มทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯตกลงวางเงินประกันเพิ่มจำนวน 0.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารสินทรัพย์
4. บริษัทฯตกลงรับประกันการก่อสร้างอาคาร โรงงานเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนฯจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน

## 16. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่งและ	
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
ซื้อเพิ่ม	4,850	2,305	1,510	8,665
จำหน่าย	-	(2,958)	-	(2,958)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	21,738	49,642	91,808	163,188

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์	
			รวม	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,735	4,907	4,726	13,368
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(2,613)	-	(2,613)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	16,409	42,965	43,944	103,318
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,214	9,624	51,080	64,918
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,329	6,677	47,864	59,870
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,187
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,368

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์	
			รวม	
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
ซื้อเพิ่ม	4,850	43	848	5,741
จำหน่าย	-	(2,958)	-	(2,958)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	19,117	39,404	71,965	130,486

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่งและ	
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,667	4,037	4,277	11,981
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(2,613)	-	(2,613)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	13,893	35,750	25,466	75,109
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,041	7,993	49,928	61,962
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,224	3,654	46,499	55,377
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				12,028
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				11,981

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท) (2560: 10 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 8 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 45 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 22 ล้านบาท) (2560: 46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 24 ล้านบาท))

#### 17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	25,530	23,550	13,086	-
ตั๋วแลกเงิน	4.75 - 10.00	157,567	976,312	84,212	976,312
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.00 - 8.00, MOR	165,427	115,500	83,427	44,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7.50 - 8.00	99,000	-	99,000	-
รวม		447,524	1,115,362	279,725	1,020,312

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร การจำหน่ายสิทธิบัตรเงินฝากประจำของบริษัทฯ และจดจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อยบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีตัวแลกเปลี่ยนที่มีหลักประกันจำนวน 30 ล้านบาท (2560: 976 ล้านบาท) และตัวแลกเปลี่ยนที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 128 ล้านบาท (2560: ไม่มี)

ตัวแลกเปลี่ยนที่มีหลักประกัน ค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

ตัวสัญญาใช้เงินจากธนาคารจำนวน 82 ล้านบาท (2560: 72 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยบริษัทฯ และตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 83 ล้านบาท (2560: 44 ล้านบาท) ไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 99 ล้านบาท (2560: ไม่มี) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทฯและห้องชุดบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

## 18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,940	9,071	4,754	8,004
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	124,883	58,158	103,441	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	131,823	67,229	108,195	8,004
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำจากการขายโครงการ,				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	58,000	60,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	6,190	585	6,108	551
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	20,489	29,597	7	9
เงินประกันผลงาน	40,008	50,361	14,394	4,554
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	102,195	105,939	47,558	51,096
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	375	-	375
อื่นๆ	23,935	12,435	16,851	4
รวมเจ้าหนี้อื่น	192,817	199,292	142,918	116,589
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324,640	266,521	251,113	124,593

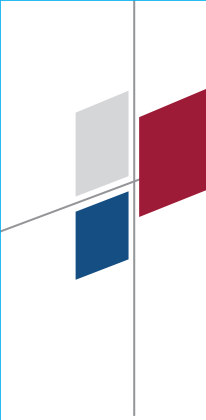
## 19. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2	-	850,000
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1	-	769,000
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2	528,500	528,500
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560	285,128	491,600
หุ้นกู้ระยะสั้นชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560	-	850,000
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561	440,000	-
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561	769,000	-
หุ้นกู้ชนิด ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561	430,400	-
หุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 4/2561	95,000	-
หุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2561	290,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(26,755)	(14,395)
รวม	2,811,273	3,474,705
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,191,453)	(2,462,477)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,619,820	1,012,228

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	3,474,705
ออกหุ้นกู้ในระหว่างปี	2,024,400
หุ้นกู้ครบกำหนดระหว่างปี	(2,675,472)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(46,004)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	33,644
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,811,273

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 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 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 แล้ว



เมื่อวันที่ 23 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 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

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

เมื่อวันที่ 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

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) การจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มเติมข้อความในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้เรื่อง การถอนเงินในบัญชีหลักทรัพย์มาจ่ายชำระคืนผู้ถือหุ้นกู้เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด โดยจำนวนเงินที่ไถ่ถอนต้องไม่ทำให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันน้อยกว่าเงินไขที่กำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนก่อนวันครบกำหนด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 เป็นต้นไป โดยต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ถอนเงินฝากจากบัญชีที่วางเป็นหลักประกัน จำนวน 206 ล้านบาท เพื่อมาจ่ายชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน



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

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

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

เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 แล้ว

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 หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกันคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561 จำนวน 769,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 769 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 มกราคม 2563 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกันร่วมกันกับหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ที่ออกเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 จำนวน 430,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 430.4 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 กันยายน 2563 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

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

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นมีหลักประกัน ครั้งที่ 4/2561 จำนวน 95,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 95 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 เมษายน 2562 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี



หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 290,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 290 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 กันยายน 2562 และกำหนดชำระดอกเบี้ย ณ วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน ในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2562 จำนวน 528,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 528.5 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดละโว้และจังหวัดสงขลา เงินรับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้นำไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจ

## 20. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	2,656	3,852	676	3,785
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(364)	(176)	(17)	(170)
รวม	2,292	3,676	659	3,615
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(963)	(3,017)	(659)	(2,956)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,329	659	-	659

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ารถยนต์ รถตู้ รถชุดและเครื่องถ่ายเอกสารใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 48 เดือน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น						
ตามสัญญาเช่า	1,108	3,176	1,548	676	2,656	3,852
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(145)	(159)	(219)	(17)	(364)	(176)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	963	3,017	1,329	659	2,292	3,676

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 4 ปี		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น						
ตามสัญญาเช่า	676	3,109	-	676	676	3,785
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(17)	(153)	-	(17)	(17)	(170)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	659	2,956	-	659	659	3,615

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
1	บาท	150	107,593	118,027	-	-
2	บาท	380	220,177	246,563	-	-
3	บาท	159	66,508	78,280	-	-
4	บาท	235	181,700	234,997	-	-
5	ปอนด์	3	-	94,297	-	-
6	ปอนด์	8.5	176,743	279,833	-	-
7	บาท	480	-	390,906	-	-
8	บาท	20	-	12,044	-	-
9	บาท	50	-	33,074	-	-
10	บาท	1,600	954,198	773,919	954,198	773,919
11	บาท	30	18,711	-	-	-
12	บาท	55	54,756	-	-	-
รวม			1,780,386	2,261,940	954,198	773,919
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(230,432)	(558,857)	(65,584)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,549,954	1,703,083	888,614	773,919

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

ในเดือนกรกฎาคม 2561 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2561 ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,000,000 บาท และตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561 เป็นต้นไปชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,870,000 บาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

วงเงินที่ (2) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 380 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 4,730,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

ในเดือนกรกฎาคม 2561 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2561 ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 2,000,000 บาท และตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561 เป็นต้นไปชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 4,730,000 บาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

วงเงินที่ (3) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 159 ล้านบาท (วงเงินภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเบิกเงินกู้และเบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) 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

ในปี 2560 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทุกเดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 ในอัตราขั้นบันได เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 2,500,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

วงเงินที่ (4) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 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

ในปี 2560 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทุกเดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 ในอัตราขั้นบันได เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 3,000,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570



เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (6) เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 8.5 ล้านดอลลาร์ (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.11 ต่อปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทย่อยให้กับธนาคาร

วงเงินที่ (7) เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งกู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 480 ล้านบาท (วงเงินภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเบิกเงินกู้และเบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ และประธานกรรมการบริหาร

ในเดือนมิถุนายน 2561 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดย บริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2561

ในเดือนกันยายน 2561 บริษัทย่อยได้แจ้งขอผ่อนผัน โดยขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืน เงินกู้ดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแก่ ธนาคารแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (8) เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 20 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนระหว่างเดือนมิถุนายน 2560 ถึงเดือน พฤศจิกายน 2560 และนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป กำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้น พร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2568

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ หนึ่งของบริษัทย่อย และในกรณีที่มีการปลดจำนองห้องชุดภายในโครงการ กำหนดให้ ชำระคืนเงินกู้ในอัตรา 40% ของราคาประเมิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (9) เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 50 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา นับแต่วันเบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2563

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) เงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

วงเงินที่ (10) เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งประกอบด้วย วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 968 ล้านบาท) วงเงินการออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 500 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 25 เป็นต้นไปนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 33 ล้านบาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

วงเงินที่ (11) เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 30 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตรดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญานับแต่วันที่เบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2569

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดบางส่วน ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย และในกรณีที่มีการปลอดจำนองห้องชุดภายในโครงการ กำหนดให้ชำระคืนเงินกู้ในอัตรา 80% ของราคาประเมิน

วงเงินที่ (12) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 55 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตรดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่วันที่เดือนมีนาคม 2562 ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2564

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 3:1 เท่า การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน



บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้	632	969	632	824

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33,254	72,275
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	90,599	93,465
รวม	123,853	165,740
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(36,055)	(165,740)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	87,798	-

เงินกู้ยืมข้างต้นคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการที่เกี่ยวข้องกันได้อนุมัติการขยายเวลาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมออกไปอีก 3 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการนำหลักทรัพย์ใดๆ ไปค้ำประกัน

### 23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	14,161	15,545	5,357	8,755
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,239	3,575	1,075	1,702
ต้นทุนดอกเบี้ย	320	323	161	182
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์และข้อสมมติทางการเงิน	(3,139)	-	(1,814)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	8,721	-	7,451	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,338)	(5,282)	(807)	(5,282)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	20,964	14,161	11,423	5,357

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2560: 2 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 4 - 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ปี) (2560: 8 - 34 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 18 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราคิดลด	2.10 - 2.80	2.05 - 2.63	2.40	2.16
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.00	5.50	5.00	5.50
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	2 - 30	0 - 30	2 - 30	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(948)	1,039	(578)	636
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	1,102	(1,025)	680	(630)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(411)	438	(250)	268

(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

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้ กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

#### 24. ทุนเรือนหุ้น/ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

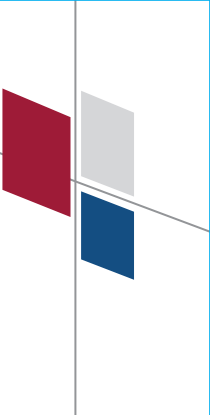
เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 2,096,335,206 บาท เป็น 2,058,749,689 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญจำนวน 37,585,517 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560

- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจาก 2,058,749,689 บาท เป็น 3,324,207,633 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,265,457,944 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 รองรับการบริหารสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว 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) (บริษัทฯสามารถนำหุ้นเหลือจากการใช้สิทธิของหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ต่อไปได้)
  - ค) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5
  - ง) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการบริหารสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4

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

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จาก 1,880,915,888 บาท เป็น 1,905,915,888 บาท (หุ้นสามัญ 1,905,915,888 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 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 (JCK-W5) จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (JCK-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

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติแก้ไขเงื่อนไขการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจำนวนไม่เกิน 291,611,154 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยแก้ไขดังนี้

1. ราคาเสนอขาย โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในราคาที่ดีที่สุดตามสถานะตลาดและไม่ต่ำกว่าราคาใดราคาหนึ่งดังต่อไปนี้
  - 1) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นนั้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นต้องย้อนหลังไม่เกินกว่าสามวันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทฯ อาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้ แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว
  - 2) ราคาที่กำหนดผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์
2. ขยายระยะเวลาการจัดสรร โดยเสนอขายหุ้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน (27 เมษายน 2562)

## 25. ใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ

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

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (JCK-W5) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 จำนวน 241,117,818 หน่วย

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 มีผู้มาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (JCK-W4) ครั้งสุดท้ายจำนวน 406 หน่วย รวมเป็นเงิน 1,419 บาท (หุ้นสามัญ 435 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.262 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ มีจำนวน 2,147,034,141 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 (JCK-W5) จำนวน 241,117,818 หน่วย ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิแปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (JCK-W4) หมดอายุจำนวน 427,825,062 หน่วย

การเปลี่ยนแปลงของใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 JCK-W4	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 JCK-W5
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	427,825,468	-
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่างปี	-	241,117,818
ใช้สิทธิในระหว่างปี	(406)	-
หมดอายุระหว่างปี	(427,825,062)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	241,117,818

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือมีดังนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 (JCK-W5)
วันที่ออก	15 มกราคม 2561
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก (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

## 26. ดำรงตามกฎหมาย

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

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	690,551	670,525	436,575	200,193
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	807,387	51,687	(607,266)	(315,560)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	59,794	55,903	39,727	30,444
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	119,373	113,524	13,450	13,442
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	58,562	66,394	42,207	45,405
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	18,772	23,509	11,979	15,554

## 28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	37,115	23,303	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(16,081)	19,318	(5,166)	(3,978)
<b>ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>21,034</b>	<b>42,621</b>	<b>(5,166)</b>	<b>(3,978)</b>



จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,001	173	1,001	173
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(1,029)	-	(1,127)	-
รวม	(28)	173	(126)	173

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	106,507	(431,958)	96,075	(371,482)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราภาษีเงินได้ของประเทศไทย				
ร้อยละ 20	21,301	(86,392)	19,215	(74,296)
ความแตกต่างของอัตราภาษีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	(202)	(105)	-	-
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	10,418	9,527	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	6,273	93,109	-	69,945
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์ในปีปัจจุบัน				
แต่ไม่เคยรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(32,861)	-	(32,861)	-
ผลประโยชน์ทางภาษีในปีก่อนที่ถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,916	20,264	2,916	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,550	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(749)	(2,639)	(972)	(2,658)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี	13,409	9,990	6,589	3,076
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,021)	(1,133)	(53)	(45)
รวม	11,639	6,218	5,564	373
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	21,034	42,621	(5,166)	(3,978)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,529	1,657	37	37
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	384	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	898	-	898
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	154,502	144,262	107,367	110,283
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,058	2,808	2,284	1,071
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	20,133	10,761	20,133	10,761
อื่นๆ	1,310	1,641	-	423
รวม	212,157	192,268	129,821	123,473
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,174	-	1,174	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	805	1,012	635	753
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,550	-	-	-
อื่นๆ	1,263	-	-	-
รวม	4,792	1,012	1,809	753
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	207,365	191,256	128,012	122,720

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
31 ธันวาคม 2563	2,664	2,664	-	-
31 ธันวาคม 2564	237,105	407,616	229,710	379,434
31 ธันวาคม 2565	420,419	465,545	349,724	349,724
31 ธันวาคม 2566	97,148	-	-	-
	<u>757,336</u>	<u>875,825</u>	<u>579,434</u>	<u>729,158</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 757 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 647 ล้านบาท) (2560: 876 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 729 ล้านบาท)) ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

## 29. กำไรต่อหุ้น

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

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

ไม่มีการแสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดเนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (JCK-W5) มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

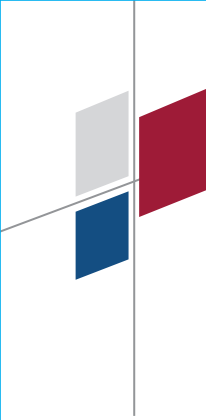
		งบการเงินรวม			
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
		จำนวนหุ้นสามัญ			
กำไร (ขาดทุน)		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
2561	2560	2561	2560	2561	2560
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		74,355	(470,959)	2,147,034	1,774,106
				0.03	(0.27)
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
		จำนวนหุ้นสามัญ			
กำไร (ขาดทุน)		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
2561	2560	2561	2560	2561	2560
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		101,241	(367,504)	2,147,034	1,774,106
				0.05	(0.21)

### 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ ประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจ 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 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

[illegible]





## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	2,127,823	820,614
ประเทศอังกฤษ	95,803	95,063
รวม	2,223,626	915,677
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
(ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี)		
ประเทศไทย	1,344,197	1,233,386
ประเทศอังกฤษ	605,891	921,753
รวม	1,950,088	2,155,139

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,621 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย (ปี 2560: ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ)

### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนให้แก่พนักงานเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2560: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท (2560: 2 ล้านบาท))

## 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

32.1.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สัญญาจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง	-	109	-	-
สัญญาออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้าง				
อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายและอื่นๆ	81	168	77	77
รวม	81	277	77	77

32.1.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี และโครงการอื่นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค	170	109
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	154	333
รวม	324	442

### 32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

32.2.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 15 ล้านบาท (2560: 28 ล้านบาท)

32.2.2 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

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

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปอีกเป็นระยะเวลา 1 ปี เนื่องจากผลกระทบจากคดียกฟ้องคดีความตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 32.5 ข) ทั้งนี้หากศาลยังไม่มีความเห็นให้ดำเนินการก่อสร้างได้ 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 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพิจารณาให้ลดค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์จากเดือนละ 500,000 บาทเป็น 250,000 บาท โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 เป็นต้นไป

- (5) บริษัทฯต้องส่งมอบหนังสือค้ำประกันในวงเงิน 50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันทั้งจำนวนแล้ว
- (6) เงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 1,500,000 บาท ชำระ ณ วันที่ทำสัญญา

32.2.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่วัดแห่งหนึ่ง เพื่อปลูกสร้างอาคารโรงงาน อายุสัญญา 30 ปี เริ่มเดือนมิถุนายน 2561 สิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2591 ซึ่งสิ่งปลูกสร้างใหม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดตั้งแต่เริ่มแรก บริษัทฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญา จำนวนประมาณดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	1	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	-
มากกว่า 5 ปี	39	-
รวม	43	-

32.2.4 บริษัทฯมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ประกอบกิจการสร้างโรงงานให้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่า 15 ปี ซึ่งครบอายุสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2561 โดยในวันที่ 15 มีนาคม 2561 บริษัทฯขอเช่าที่ดินต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัทฯมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญา ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	3	2
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	16	-
มากกว่า 5 ปี	170	-
รวม	189	2

บริษัทฯได้จ่ายเงินประกันสัญญาเช่าเป็นจำนวน 3 ล้านบาท และมีภาระค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกประมาณ 30,000 บาทต่อเดือน

32.2.5 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากจุฬาราชวิทยาลัย และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว อายุสัญญา 30 ปี เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2536 สิ้นสุดเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งอาคารได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาราชวิทยาลัยตั้งแต่เริ่มแรก

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาจำนวนประมาณดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18	18
มากกว่า 5 ปี	-	4
รวม	22	26

บริษัทย่อยยังมีภาระเรื่องค่าใช้จ่ายทางเข้าออกจำนวนเงิน 50,000 บาทต่อเดือน

32.2.6 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเช่าช่วงมาจากบริษัทแห่งหนึ่งและได้รับสิทธิให้ปลูกสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว สัญญาอายุ 30 ปี เริ่มเดือนธันวาคม 2538 สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งอาคารดังกล่าวจะยกให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงเมื่อสิ้นสุดสัญญา

### 32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

32.3.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่ากำกับการบริการพื้นที่โครงการ เริ่มชำระงวดแรกในปี 2552 ในอัตราปีละประมาณ 1 ล้านบาท อัตราค่าบริการนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกๆระยะเวลา 3 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการในขณะนั้น

32.3.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	16	18	4	6
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	4	-	4
รวม	16	22	4	10

--

### 32.4 การค้ำประกัน

32.4.1 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงินรวม 965 ล้านบาท (2560: 1,597 ล้านบาท)

32.4.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา				
ร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
ที เอฟ ดี กับโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
แห่งประเทศไทย	10	10	10	10
เพื่อค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและ				
สาธารณะโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ				
ดี เฟสสอง กับโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่ง				
ประเทศไทย	430	-	430	-
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	9	8	2	1
รวม	449	18	442	11

32.4.3 บริษัทฯและบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้กับกิจการร่วมค้า (บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ตามสัดส่วนการลงทุนหรือเท่ากับอัตราร้อยละ 51 ของวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวนเงิน 1,314 ล้านบาท (2560: ไม่มี)

### 32.5 คดีฟ้องร้อง

ก) ในปี 2555 บริษัทฯถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการเดอะ โคลโลเนียล 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 เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครอง เพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

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

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึง ไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

- ข) กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัทฯ และขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้เหตุผลเรื่องผลกระทบของการก่อสร้างอาคารโครงการต่อสิ่งแวดล้อม

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึง ไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 32.6 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- ก) บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯคำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 26 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯจะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน



ข) ในระหว่างปี 2560 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากรสำหรับปี 2554

บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยบริษัทย่อยมิได้ตั้งประมาณการหนี้สินภาษีสำหรับกรณีดังกล่าวไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยอยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นทรัพย์สินเพื่อวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อกรมสรรพากร เพื่อค้ำประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้น รายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาอุทธรณ์ภาษีดังกล่าว

### 33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	155	-	-	155
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,726	1,726
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	2,834	-	2,834

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	155	-	-	155
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	2,834	-	2,834



(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	153	-	-	153
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,726	1,726
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	3,495	-	3,495

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	153	-	-	153
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	3,495	-	3,495

## 34. เครื่องมือทางการเงิน

### 34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น หนังสือตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ่นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามเนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี			
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	55	-	55	0.20 - 1.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	41	41	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	135	-	-	-	135	5.0 - 6.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	155	155	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	86	-	-	86	0.30 - 1.50
	135	86	55	196	472	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	422	-	26	-	448	4.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	325	325	-
หุ้นกู้	1,191	1,620	-	-	2,811	6.00 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	54	201	1,525	-	1,780	4.11, MLR-1.25, MLR+1
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ	1	1	-	-	2	7.75 - 9.24
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	44	88	-	-	132	3.00 - 7.00, 15.00
	1,712	1,910	1,551	325	5,498	



(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย  (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า 1	ปรับขึ้นลง	อัตราดอกเบี้ย		
	1 ปี	ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	11	-	11	0.20 - 1.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	13	13	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,431	38	-	-	1,469	5.25 - 15.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	155	155	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	85	-	-	85	0.30 - 1.50
	1,431	123	11	168	1,733	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	267	-	13	-	280	6.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	251	251	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	216	-	-	-	216	3.00 - 7.00
หุ้นกู้	1,191	1,620	-	-	2,811	6.00 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	954	-	954	MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	1	-	-	-	1	7.75 - 9.24
	1,675	1,620	967	251	4,513	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	602	-	602	0.20 - 1.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	47	47	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	265	-	-	-	265	6.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	153	153	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	208	-	-	208	0.30 - 1.50
	265	208	602	200	1,275	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,092	-	23	-	1,115	4.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	267	267	-
หุ้นกู้	2,463	1,012	-	-	3,475	6.00 - 6.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	56	318	1,888	-	2,262	4.11, 4.15, MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ	3	1	-	-	4	4.46 - 9.24
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	166	-	-	-	166	15.00
	3,780	1,331	1,911	267	7,289	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย  (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลาด	อัตรา ดอกเบี้ย		
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	

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีความเสี่ยงจากการที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

### 34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

--

### 35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.03 (2560: 2.86) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.48 (2560: 1.82)

### 36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2558		2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน - รายได้จากการขาย	-	-	18.17	1.84	103.39	10.15	34.85	1.42
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	116.55	13.33	141.47	14.35	152.71	14.99	145.08	5.90
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	179.17	20.49	179.99	18.25	172.22	16.90	178.80	7.27
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	480.50	54.95	537.07	54.45	499.37	49.01	1,853.43	75.37
4. รายได้อื่นๆ	98.22	11.23	109.55	11.11	91.15	8.95	246.93	10.04
<b>รวมรายได้</b>	<b>874.44</b>	<b>100.00</b>	<b>986.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,018.84</b>	<b>100.00</b>	<b>2,459.09</b>	<b>100.00</b>

## 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 โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย 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 กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัดคือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐจะใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุน



ของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัทและช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.43 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 157.43 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทได้ขายที่ดิน TFD I (ที่บริษัทได้จัดสรรที่ดินเพิ่มเติมเพื่อขาย) จำนวน 2 ไร่ ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2561 แล้ว ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 1.57 ไร่

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,940 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 ทั้งนี้บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และได้ออกโฉนดเรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทได้ขายที่ดิน TFD II จำนวน 2 ไร่ ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2561 แล้ว ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 617.10 ไร่ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งการพัฒนางานก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในกลางปี 2562 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น คาดว่าในปี 2562 บริษัทจะมีรายได้จากการขายที่ดิน TFD II เพิ่มขึ้นสูงกว่าปัจจุบัน

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 ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว

ก) โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่างบริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงานต้นงวด	จำนวนโรงงานที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการใช้ 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
ปี 2561					
จำนวน (หลัง)	32	1	15.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	102,151.00	1,980.00	30,555.00	69,616.00	30.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ 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 3,625 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง และขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 18 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 33,686 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 – 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 11 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 18,770 ตารางเมตร
- นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุน ไร้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2561	3.31
2562	17.70
2563	17.61
2564	51.65
2566	4.18
2571	5.55
รวม	100.00

ปัจจุบัน บริษัท มีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า ตามตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมของสัญญาเช่าลูกค้าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2561- 2566 และ 2571

ข) คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์ อาหารและเครื่องดื่มเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า 15 พฤษภาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,416 ปอนด์ ปัจจุบันได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไปเรียบร้อยแล้ว
- 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)

บริษัท ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน และโครงการ 59 เฮอริเทจ ปัจจุบันบริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะฮาเบอร์ วีว 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 โดยบริษัท ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 หน่วย แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 หน่วย และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท สามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 491 หน่วย มูลค่าขายรวม 3,083.58 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 13 ห้อง มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 403.73 ล้านบาท และปล่อยเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม 1 หน่วย



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

ในปี 2558 บริษัท ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ฌ 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 เมื่อเดือนตุลาคม 2561 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าเรียบร้อยแล้ว



(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 และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



(4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอย มหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน



โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่าการให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง 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 มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 69,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,500 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้อย่างได้ตั้งแต่ต้นปี 2563



#### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะมิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะมิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่อาคาร เดอะมิลเลนเนีย 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 2561 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 90.61 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 8.25 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 2561 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 68.06 ของพื้นที่รวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 5.18 ล้านบาท สัญญาเช่าลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

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	13,522.82	1,402.00	90.61%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,931.65	8,120.36	3,811.29	68.06%
รวมทั้งรวม			26,856.47	21,643.18	5,213.29	80.59%

5) รับบริหารทรัพย์สิน

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
- ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
- ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้ในส่วนที่ 3-4 หัวข้อ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

- (1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 25 หลัง และอาคารแฟลต 1 หลัง จำนวน 12 ห้อง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	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. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240.00	2
รวมทั้งหมด			44,539.00	37

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

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

- หมายเหตุ : 1. สิทธิประโยชน์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561  
2. สิทธิประโยชน์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ประเภทที่ดินเป็น 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)	สำนักงานวชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	26,856.47	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) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอแล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอ อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อได้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาค่าเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาค่าเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุก ปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)


นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

##### 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

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





ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งชั้นหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เซาเต่า หัวหิน 4) โครงการ มหาตมเล็ก 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

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

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย ช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านพนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า

# ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

## 1. นิคมอุตสาหกรรม

จากนโยบายของภาครัฐที่ได้สนับสนุนและผลักดันโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เพื่อเป็นจุดดึงดูดการลงทุนทั้งจากนักลงทุนในและต่างประเทศ โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เพื่อเชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย และใช้เชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยคาดว่าจะสามารถดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากภาคเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท ซึ่งภาครัฐจะใช้เงินลงทุนในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานประมาณ 3 แสนล้านบาท เพื่อจะอำนวยความสะดวกในการลงทุนและการขนส่งสินค้า อาทิ

- 1) โครงการรถไฟทางคู่ฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และแก่งคอย-มาบตาพุด
- 2) โครงการถนนมอเตอร์เวย์พัทยา-มาบตาพุด
- 3) โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาเชิงพาณิชย์
- 4) โครงการขยายการลงทุนท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเฟส 3 และ
- 5) โครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง เป็นต้น

ผลจากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้ภาคตะวันออกเป็นภาคที่มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากที่สุดในไทยและได้รับความสนใจสูงสุดจากนักลงทุนเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมเป็นอย่างมาก ซึ่งภาคตะวันออกที่เป็นภาคที่มีอัตราการเติบโตของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่สูงที่สุดในประเทศอยู่แล้ว ในช่วง 2555-2558 มีอัตราการขยายตัวสูงถึง 172.3% ต่อปี ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศที่ 82.6% ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากรายการการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมของศูนย์วิจัยกรุงศรี) ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมหนัก อาทิ ปิโตรเลียมและปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ ยานยนต์และชิ้นส่วน แปรรูปอาหาร และในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีโรงงานอุตสาหกรรมจากนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อื่นย้ายฐานการลงทุนมายังนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกมากขึ้น จากการเป็นฐานการผลิตเชื่อมโยงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard Development Program) นอกจากนี้ยังมีการขนส่งสะดวกทั้งทางถนน ทางอากาศ (ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินอู่ตะเภา) ทางน้ำ (ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบังและมาบตาพุด) และใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ ไม่มาก ปัจจุบันมีการกำหนดให้ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เป็นพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) เนื่องจากมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานในระดับหนึ่ง ซึ่งรัฐและภาคเอกชนสามารถเข้าไปพัฒนาเพื่อใช้งานได้ทันที ปัจจัยดังกล่าวน่าจะส่งผลให้พื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากนักลงทุนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รัฐบาลมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวดึงดูดให้มีการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้เงินลงทุนและเทคโนโลยีในระดับสูง

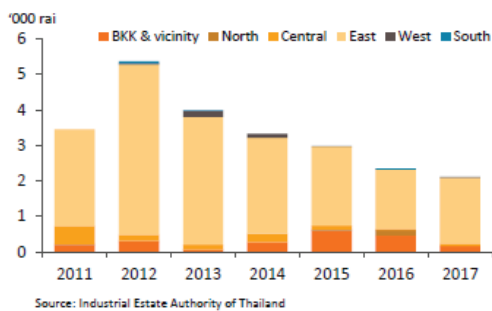
นอกจากนี้ คณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จะปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการลงทุนเป็นรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย ซึ่งทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนออกมาตรการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ นักลงทุนต่างชาติยังคงมีความกังวลต่อเรื่องการแข่งขันการลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนรูปแบบใหม่นี้ เพราะบางพื้นที่ในประเทศไทยยังขาดความพร้อมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรม ดังนั้นรัฐบาลควรพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการลงทุน

รวมทั้งภาครัฐยังมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

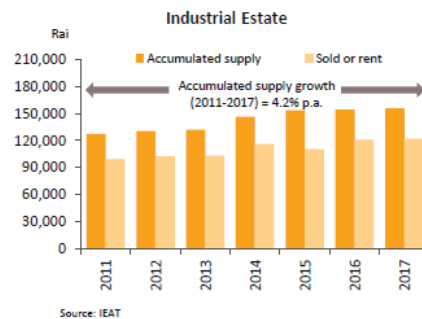
จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี ในปี 2560 มีพื้นที่ขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศจำนวน 2,109 ไร่ ลดลง 9.9% เมื่อเทียบกับปี 2559 (ตามภาพแผนภูมิ 1) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเป็นรายภาคพบว่าพื้นที่ขายและเช่าเฉพาะในนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกเท่านั้นที่ขยายตัว 11.2% ส่วนใหญ่เป็นนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่โครงการ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) โดยมีสัดส่วนถึง 88% ของจำนวนพื้นที่ขายหรือเช่าทั่วประเทศ สะท้อนถึงศักยภาพการเติบโตของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกในอนาคต ทั้งนี้ พื้นที่ขาย/เช่าในนิคมอุตสาหกรรมจนถึงสิ้นปี 2560 มีจำนวนสะสมทั้งหมด 121,799 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วน 78% ของจำนวนพื้นที่นิคม

อุตสาหกรรมสะสมทั้งหมด (ตามภาพแผนภูมิ 2) โครงการใหม่ที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติในปี 2560 มีจำนวน 1,227 โครงการ มูลค่าลงทุนประมาณ 625 พันล้านบาท โดยหดตัว 27.3% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ส่วนหนึ่งเนื่องจากการปรับเงื่อนไขการสนับสนุนการลงทุน BOI ที่หันมาเน้นโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์เศรษฐกิจ 4.0 โดยเฉพาะในเขต EEC สอดคล้องกับมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติการลงทุนซึ่งกระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ (สัดส่วน 53% ของมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด)

แผนภูมิ 1 ยอดขาย/เช่าพื้นที่นิคมฯ



แผนภูมิ 2 ยอดสะสมของอุปทาน และพื้นที่นิคมฯ ที่ขาย/ให้เช่า



ด้านราคาขายหรือเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภค ระยะทางการคมนาคมขนส่ง และแหล่งวัตถุดิบ ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาสูงสุดเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เป็นผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สมุทรปราการ ปทุมธานี และอยุธยา รวมถึงชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรามีราคาสูงตามไปด้วย จากข้อมูลของ Colliers International เปรียบเทียบราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมช่วงครึ่งหลังปี 2560 กับช่วง 3 ปีก่อนหน้า (ครึ่งหลังปี 2557) พบว่าระดับราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และภาคกลางมีการปรับเพิ่มมากเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ซึ่งระดับราคาสูงสุดของที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 12 ล้านบาท/ไร่ เป็น 17 ล้านบาท/ไร่ ส่วนชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา (พื้นที่ EEC) ปรับเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะระยอง ระดับราคาสูงสุดของที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 4.5 ล้านบาท/ไร่ เป็น 8 ล้านบาท/ไร่ สะท้อนให้เห็นศักยภาพของภาคกลางและภาคตะวันออกที่สามารถดึงดูดความต้องการของนักลงทุนได้ต่อเนื่อง จากข้อได้เปรียบด้านทำเลและนโยบายภาครัฐ (EEC)

สำหรับภาวะการแข่งขันของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงปี 2561-2563 คาดการณ์ว่าความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยจะทยอยฟื้นตัวตามการลงทุนภาคเอกชนที่กระเตื้องขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจหลังจากเผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่องมาหลายปี ขณะที่การเปิดพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่ของผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยภาคตะวันออกจะมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่มากกว่าภาคอื่นๆ ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออกจะมีศักยภาพการเติบโตดีกว่าภาคอื่น ด้วยแรงหนุนจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตามความคืบหน้าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีความชัดเจนมากขึ้นเป็นลำดับ ขณะที่การพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ อาจยังมีข้อจำกัดจากความล่าช้าของการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ)

## 2. โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการให้บริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนั้น ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้านี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

สถานการณ์ธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางทางเศรษฐกิจ การค้าระหว่างประเทศและการลงทุน ลักษณะสำคัญที่กำหนดทิศทางรายได้ของผู้ประกอบการคลังสินค้า คือ

- 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล
- 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ เนื่องจากการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าเป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ในอนาคต (โดยทั่วไป การก่อสร้างอาคารคลังสินค้าใช้ระยะเวลาเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยบ่งชี้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและการกำหนดราคาเช่าพื้นที่ จึงมีความสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

สำหรับปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้านั้น ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือ จัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี ในปี 2560 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้านี้ยังไม่ฟื้นตัวนัก สอดคล้องกับตัวเลขการลงทุนของภาคเอกชนโดยรวมที่ยังหดตัว โดยสถิติอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนในปี 2560 ที่มีมูลค่าลดลง ร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปี 2560 ประกอบกับโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่เป็นกิจการที่ใช้พื้นที่คลังสินค้าเช่าไม่มาก อาทิ ธุรกิจดิจิทัล ส่วนโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงและเป็นกลุ่มที่มีความต้องการใช้บริการเช่าคลังสินค้า อาทิ ยานยนต์ อีเล็กทรอนิกส์ เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ การเกษตร และอาหาร มีการลงทุนกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ SEZs เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนและในพื้นที่ EEC (มูลค่าโครงการเฉพาะในพื้นที่ EEC มีสัดส่วน 45.3 %ของมูลค่าอนุมัติทั้งหมด) ขณะที่การขยายพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปก็ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ประเมินว่าในปี 2560 มีพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ที่ 4.41 ล้านตารางเมตร (เทียบกับ 4.35 ล้านตารางเมตรในปี 2559) ทำให้อัตราการใช้พื้นที่โดยรวม (Occupancy rate) ในปี 2560 ยังทรงตัวในระดับใกล้เคียงปีก่อนที่ 79.7% ส่งผลให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่า (Rental rate) ทำได้ยาก ค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2560 อยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจาก 154 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2559

- หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละทำเล พบว่ามีภาวะแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวนคลังสินค้าในพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านคมนาคมขนส่ง ดังนี้
- คลังสินค้าน่านสุวรรณภูมิ-บางปะกง (จ.สมุทรปราการและฉะเชิงเทรา) ในปี 2560 มีอัตราการใช้พื้นที่ 86.6% เพิ่มขึ้นจาก 84.2% ในปี 2559 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงมาอยู่ที่ 157 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากในปี 2559 อยู่ที่ 159 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- คลังสินค้าในจังหวัดปทุมธานีและพระนครศรีอยุธยาในปี 2560 อัตราการใช้พื้นที่ลดลงจาก 85.5% ในปี 2559 เป็น 82.2% แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับขึ้นจาก 144 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- คลังสินค้าในพื้นที่ Eastern Seaboard ปี 2560 มีอัตราการใช้พื้นที่ 70.5% ปรับเพิ่มจาก 69.5% ในปี 2559 แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงจาก 153.70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

คลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก เช่น เขตมีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก มีศักยภาพในการเติบโตดีและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับสูงช่วง 135 -185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากได้เปรียบด้านระยะทางและเส้นทางขนส่งที่สะดวก อีกทั้งเป็นทำเลที่มีการกระจุกตัวของกิจการ SMEs จำนวนมาก ทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่ว่างสำหรับการลงทุนคลังสินค้าใหม่ๆ มีจำกัด

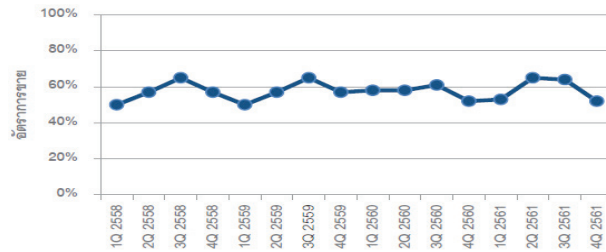
สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ในช่วงระหว่างปี 2561-2563 คาดการณ์ว่ายังอยู่ในภาวะทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโต และภาคการค้า/บริการในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจมีผลให้พื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ ทำให้การปรับเพิ่มค่าเช่าทำได้ยาก อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้انسงส์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน

### 3. อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด พบว่า ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้ที่ขับเคลื่อนตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเพราะคอนโดมิเนียมประมาณ 72% ที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 พัฒนาโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ และประมาณ 58% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ที่ผ่านมามีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทประมาณ 20% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายมากที่สุดคือที่ประมาณ 12,856 ยูนิต หรือประมาณ 62% ของจำนวนทั้งหมด ตามมาด้วยพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในประมาณ 20% โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าสายต่อขยาย

แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2560 จะมีแนวโน้มเป็นบวก แต่กำลังซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมกลับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ยูนิตเหลือขายในตลาดอยู่ที่ประมาณ 45,000 ยูนิตและกลายเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการทุกรายกังวลมากพอสมควร เพราะผู้ประกอบการทุกรายจำเป็นต้องขยายตัวทุกๆ ไตรมาส พวกเขาไม่สามารถชะลอการเปิดขายโครงการใหม่และเร่งปิดการขายยูนิตเหลือขายก่อน ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างให้กับโครงการตัวเองทั้งเรื่องการออกแบบ รูปแบบโครงการ รูปแบบห้อง รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้นบนสุด เป็นต้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังพยายามหาช่องทางในการขายให้กับผู้ซื้อและนักลงทุนชาวต่างชาติก่อนเปิดขายคนไทย แม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมามีราคาขายสูงกว่าราคาขายเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ ในทำเลนั้น

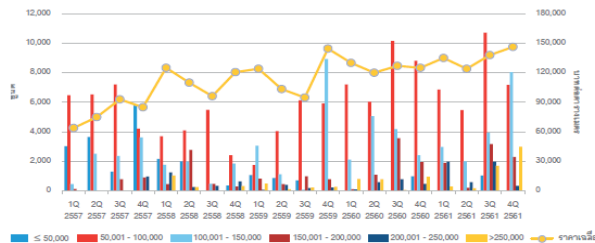
### อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร จำแนกรายไตรมาส



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2558 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 55% สำหรับคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 มีอัตราการขายเฉลี่ยประมาณ 52% จากจำนวนทั้งหมด 20,881 ยูนิต และมีบางโครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ทำเลที่ขายได้เกือบ 100% ภายในเวลาไม่กี่วันหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการ แต่ก็มีคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 มีอัตราการขายไม่ถึง 50% ซึ่งไม่ใช่เรื่องของภาวะเศรษฐกิจไม่ดี แต่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่น่าสนใจหรือราคาขายที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยในพื้นที่ไปมาก อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายเฉลี่ยน้อยกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 57% ส่วนคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 53% ใกล้เคียงกัน แต่ว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีจำนวนมากกว่าหลายเท่าตัว

### คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่รายไตรมาสแยกตามระดับราคาขาย



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยปรับขึ้นประมาณ 10-15% ต่อปี หรือมากกว่านั้นในบางทำเล ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจเปิดขายโครงการระดับราคา 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะในปี 2561 และประมาณ 52% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ซึ่งราคาที่ดินยังคงต่ำกว่าในพื้นที่เมืองชั้นใน

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรในช่วงปี 2561 มีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันของปี 2560 บางโครงการอาจจะเคยเปิดขายมาก่อนหน้านี้แล้ว แต่กลับมาเปิดขายใหม่อีกครั้ง คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ที่ผ่านมามีส่วนใหญ่มิมีระดับราคาขายที่สูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากช่วงไตรมาสที่ 3 ปี ของปี 2561 ที่ประมาณ 6% และราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในปี 2561 เพิ่มสูงขึ้นกว่าในปีก่อนหน้านี้ที่ประมาณ 8.2%

ตลาดคอนโดมิเนียมของกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2561 และจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2562 เนื่องจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกหลายเส้นทาง แม้ว่าการก่อสร้างของโครงการจะยังจำกัดและเริ่มชะลอตัวลง และสำหรับกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อเพื่อลงทุนเท่านั้น ซึ่งประเด็นนี้ผู้ประกอบการทุกรายควรใช้ความระมัดระวัง

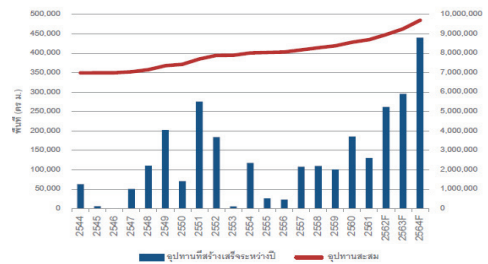
สำหรับคาดการณ์แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2562 ในแง่ของอุปทาน คาดว่าจะเพิ่มขึ้น อีกไม่ต่ำกว่า 45,000 - 50,000 หน่วย ในกรุงเทพมหานครชั้นใน และเขตรอบกรุงเทพมหานครนอกอุปทานใหม่ในปี 2562 คาดว่าจะจะน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2561 ประมาณ 24% ขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐที่เอื้อประโยชน์ให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมเศรษฐกิจ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ในปี 2562 เราจะเห็นการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการระหว่างผู้ประกอบการไทยกับต่างชาติมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม



ทุนจากประเทศจีน ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และ สิงคโปร์ เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังได้รับความสนใจลงทุนจากต่างชาติถึงแม้จะพบว่าเริ่มจะมีแนวโน้มที่ลดลงในช่วงปลายปีที่ผ่านมา สำหรับระดับราคาคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพฯ ชั้นในปี 2562 คาดว่าจะปรับตัวขึ้น อีกอย่างน้อย 8-10% ในขณะที่ตลาดกรุงเทพมหานครรอบนอก ราคาจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 5-8% ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของตลาดปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 8-10%

#### 4. อาคารสำนักงานให้เช่า

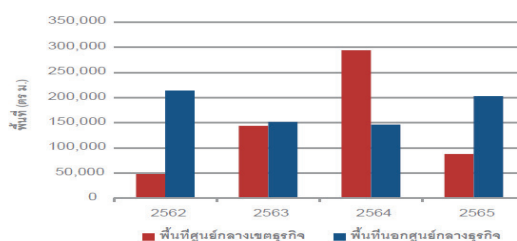
อุปทานสะสมและอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต  
ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย  
หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2562 - 2564

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย จำกัด พบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 27,916 ตารางเมตรที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานรวม ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 8.701 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 262,000 ตารางเมตร มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2562 นอกจากนี้ก็ประมาณ 1.027 ล้านตารางเมตร อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2563-2565 พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 80% ในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชนปัจจุบัน และในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดคือประมาณ 35% ประมาณ 60% ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจเป็นอาคารเกรด A พื้นที่ทางต่อเนื่องมีสัดส่วนมากเป็นอันดับที่ 2 ด้วยสัดส่วนประมาณ 23% จากพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และที่ดินว่างเปล่าที่มีศักยภาพก็มีจำกัด ซึ่งได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานใหม่ 4-5 อาคารเท่านั้นที่มีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง เช่น ถนนพระรามที่ 1 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เนื่องจากราคาที่ดินสูงไม่เหมาะในการพัฒนาอาคารสำนักงาน พื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจโครงการเปิดขายในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา

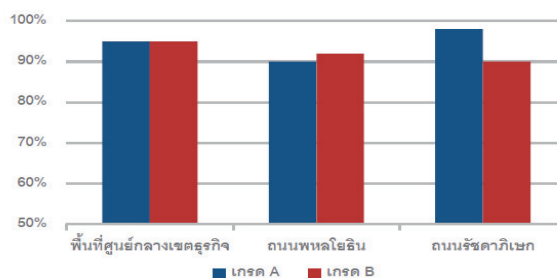
พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจรายปี



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี 2562-2565 ตั้งอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินไม่สูงเกินไป แต่หาที่ดินเช่าบางแปลงในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ระหว่างการพัฒนาและมีกำหนดแล้วเสร็จหลังจากปี 2563 เป็นต้นไป พื้นที่อาคารสำนักงานรวมที่มีกำหนดสร้างเสร็จในปี 2564 จะมีพื้นที่รวมมากกว่าปีก่อนหน้านี้ชัดเจน อาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ที่อยู่บนที่ดินเช่าระยะยาว

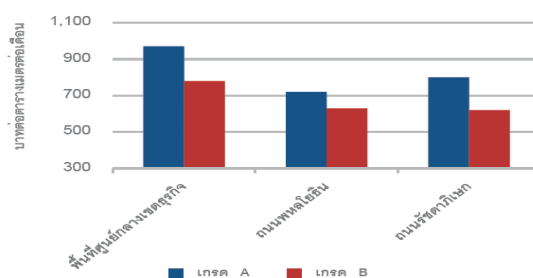
### อัตราการเช่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สำหรับความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา และอุปทานใหม่ๆ ที่มีอยู่จำกัด ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้อัตราการเช่าสูงขึ้นใน 3 พื้นที่หลักในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจรอบนอก และพื้นที่รอยต่อทางทิศเหนือ โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้ง 3 พื้นที่หลักอยู่ที่ประมาณ 89% ในขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 87.5% เจ้าของอาคารสำนักงานหลายอาคารพยายามที่จะรักษาผู้เช่าไว้ในระยะยาวโดยการนำเสนอค่าเช่าในราคาพิเศษหรือว่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าใหม่ ดังนั้น ค่าเช่าของพื้นที่ขนาดใหญ่อาจจะต่ำกว่าค่าเช่าของผู้เช่าใหม่ อาคารสำนักงานเกรด A และ B ใหม่บางอาคารในพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินและรัชดาภิเษกมีอัตราการเช่า 100% หรือว่าเกือบเต็ม 100% อัตราการเช่าที่สูงเนื่องจากมีบริษัทต่างชาติและบริษัทไทยหลายบริษัทย้ายไปอยู่ในอาคารใหม่เหล่านี้ เพราะต้องการพื้นที่เช่าขนาดใหญ่แต่ไม่สามารถหาได้ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมา พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร และคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเช่าใหม่ใกล้เคียงหรือมากกว่าปี 2561 ที่ประมาณ 5% ในปี 2562


### ค่าเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2561 แม้ว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานเกรด A และ B ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปรับเพิ่มค่าเช่า เนื่องจากอัตราการเช่าสูงและมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ไม่มากเข้าสู่ตลาดรวมไปถึงความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าอาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารในกรุงเทพมหานครจะมีค่าเช่ามากกว่า 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่อาคารเกรด A อาคารอื่นๆ ในทำเลเดียวกันมีค่าเช่าที่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณ 970 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตามแนวถนนรัชดาภิเษกสูงกว่าพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารสร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และทุกอาคารมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารเก่าที่อยู่ในทำเลเดียวกัน อาคารเกรด A หลายอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจไม่สามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 5% ต่อปี เพราะว่าพวกเขาจำเป็นต้องรักษาผู้เช่าปัจจุบัน โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ดังนั้น อาคารสำนักงานเกรด A หลายอาคารมีการปรับเพิ่มค่าเช่าขึ้นประมาณ 3% ต่อปีเท่านั้น ยกเว้นอาคารที่มีพื้นที่อาคารเหลือให้เช่าไม่มากนัก





พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 120,000 ตารางเมตร สำหรับภาพรวมของเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งถือว่าอยู่ในช่วงขาขึ้นมีสัญญาณเป็นบวก ซึ่งคาดว่าจะช่วยส่งเสริมให้ตลาดอาคารสำนักงานขยายตัวต่อเนื่องในปี 2562 พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร คาดว่าจะมีอยู่อย่างจำกัด ในปี 2562-2563 แต่สถานการณ์หลังปี 2563 จะขึ้นอยู่กับอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่จะสามารถดึงดูดผู้เช่าได้มากเพียงใด แต่เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่มีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีแนวโน้มว่าความต้องการใช้สำนักงานดังกล่าวจึงจะเพิ่มขึ้นหากเศรษฐกิจเติบโต แต่หากภาพรวมเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครก็ต้องเผชิญกับอุปสรรคเนื่องจากอุปทานจำนวนมากจะเข้าสู่ตลาดในปี 2564

## การจัดการผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1. นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 2. โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 3. อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) กระเบื้อง และอลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 4. อาคารสำนักงานให้เช่า

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

## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

# นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

## 1. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

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

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงาน หรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดี หรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่าง ๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

## 2. ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใด ๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

### 2.1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทแห่งหรือกิจการใด ๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ที่บริษัทติดต่อกิจการด้วย

การถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบดีที่ไม่ส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานให้กับบริษัท

### 2.2 การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

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

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัท ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัท มีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

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

## 2.3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา 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 ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงาน ให้เช่า 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) เป็น กรรมการของ JC Food
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
นางชลิดา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล

## 2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำการยากกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยรายการระหว่างกันดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

### รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล			
			ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	
JC Food	JCK	คำรับบรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Kevin ในการเลี้ยงรับรองแขกและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น	5.38	4.62	1.75	JC Kevin คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป
		ประธานกรรมการ JC Kevin ได้เห็นชอบการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม เนื่องจากสถานที่ใกล้กับสำนักงานของ JCK และได้รับส่วนลดพิเศษ	1.34	0.34	0.24	
JC Kevin	JCK	คำเช่าสำนักงาน: JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JC Kevin พื้นที่รวม 2,497 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพื้นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1,123,650 บาท (450 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559	24.49	28.69	9.66	บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 บริษัทได้ขยับเพิ่มเงินระยะสั้นมาเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนและจ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนด ซึ่งมีการกำหนดเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยไม่แตกต่างกับที่บริษัทใช้อยู่ในปัจจุบัน
		ได้มีการต่อสัญญาเช่า สำนักงานใหญ่ของ JCK พื้นที่เช่า 2,693 ตรม. อัตราค่าเช่าและบริการ เดือนละ 1,279,175 บาท (475 บาทต่อตรม.) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 ได้ลดพื้นที่เช่าลงเหลือ 1,695.44 ตรม. ทำให้ค่าเช่าและบริการ เหลือเดือนละ 805,334 บาท				ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		เงินมัดจำล่วงหน้า	6.98	7.94	5.02	ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2556 และครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่ารายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เพราะนอกจากรายการของ JC Kevin จะเป็นอาคารใหม่ และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการแล้ว JCK ยังได้รับอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณที่ใกล้เคียง
JC Kevin	TISCOM	คำเช่าสำนักงาน: TISCOM ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JC Kevin พื้นที่ 3 พื้นพร้อม 196 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพื้นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ TISCOM อัตราค่าเช่าและบริการเดือนละ 88,200 บาท (450 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559	0.99	-	-	
		เงินมัดจำล่วงหน้า	0.04	-	-	
		เจ้าหน้าที่การค้า	0.05	-	-	

รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	ค่าประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 61	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)			31 ธ.ค. 61	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60			
นายอภิชัย เตชะอุบล	JCK	✓	990.00	95.00	55.00	-	-	เป็นการค้า	การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้าประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ของ JCK และบริษัทย่อย
	JCK	✓	800.00	312.25	-	-	-	ประกันส่วนบุคคล	
	JCK	✓	140.00	312.06	63.39	-	-		
	JCK	✓	1,600.00		-	775.80	956.20		
	TISCOM	✓	150.00		131.62	118.52	108.01		
	TISCOM	✓	380.00		283.86	294.73	221.17		
	TISCOM	✓	235.00		100.27	235.00	181.70		
	TISCOM	✓	185.00		111.27	78.52	66.53		
	CROWN	✓	55.00				55.00		

1. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

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

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้

# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงของการลดลงของมูลค่าหลักประกัน

- ความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายหุ้นที่จำหน่ายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ตามเอกสารแนบท้าย 1 ของข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการตามวิธีการและเงื่อนไขภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มิเช่นนั้น สิทธิของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- เนื่องจากหลักประกัน ได้แก่ หุ้นบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าตามราคาตลาดของหุ้นสามัญที่นำมาจำหน่ายได้ ดังนั้น ราคาจำหน่ายจึงใช้วิธีคำนวณมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟพี พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าหุ้นละ 29.22 บาท (ยี่สิบเก้าบาทยี่สิบสองสตางค์) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 149.02 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าหลักประกันของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอาจมีการปรับตัวลดลงจากมูลค่าประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น หากผลการดำเนินงานของกิจการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจปรับตัวลดลงไปจากมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นอกจากนี้ ผู้จำหน่ายไม่มีหน้าที่ต้องนำหุ้นมาจำหน่ายเพิ่มเติม หากมูลค่าหุ้นจำหน่ายในอนาคต ไม่ว่าจะประเมินด้วยวิธีการใดๆ ก็ตามมีมูลค่าลดลง

## 2. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562 (ปัจจุบันไถ่ถอนเรียบร้อยแล้ว)	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยบริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.59 ล้านบาท



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.30 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวข้างต้น (4.5 เท่า) โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเป็นผลมาจากการที่บริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมด 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 JCK- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินสุทธิของบริษัทลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,249.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ซึ่งมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 1.78 เท่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 เนื่องจากในงวดปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส และจากการขายเงินลงทุนบริษัทในประเทศอังกฤษ 1 แห่ง นำไปจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้บางส่วน ทำให้หนี้สินที่ภาระดอกเบี้ย (อาทิ เช่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน และหุ้นกู้) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2560 ที่เท่ากับ 6,249.72 ล้านบาท มาอยู่ที่ 4,992.48 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่เท่ากับ 2,718.43 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,798.92 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบันที่เท่ากับ 1.73 เท่า จะเห็นได้ว่าบริษัทไม่น่าจะได้รับผลกระทบที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของหุ้นกู้ทุกชุดที่บริษัทได้ออกเสนอขายไปแล้ว อย่างไรก็ตามหากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ที่กำหนดไว้ที่ 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ 7 รุ่น ได้แก่ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” “หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้นี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

บริษัทคาดว่าจะมีรายได้รับจากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 แล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้พยายามเร่งการพัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในกลางปี 2562 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากขึ้น โดยบริษัทคาดว่าในปี 2562 บริษัทน่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินทีโอพี 2 เพิ่มขึ้นสูงกว่าปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่จะขายเงินลงทุนในประเทศอังกฤษที่เหลืออีก 1 แห่ง ซึ่งคาดว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้ภายในปี 2562

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

### 3. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.76, 0.25, 0.42 และ 0.31 เท่า สำหรับปี 2561 ปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นงวดปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น
2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี) / (ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน จากการลงทุนและการจัดหาเงินทุน) อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.85, 0.67, -0.42 และ -3.12 เท่า สำหรับปี 2561 ปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากบริษัท มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 643.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	JCK	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,600.00	956.20	643.80

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ระมัดระวังในการจัดการสภาพคล่องของบริษัทอย่างมากที่สุดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 85.00 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 82 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของตัวแลกเปลี่ยนและตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
JCK	1 เดือน - 9 เดือน	8	85.00
TISCOM	1 เดือน - 8 เดือน	2	82.00*

หมายเหตุ: \* ค้าประกันโดยบริษัท

### 4. ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,680.36 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 40.95 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 59.05 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 1,914.43 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 447.52 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,941.45 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 231.40 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 44.06 ล้านบาท และบริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 3,258.90 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 1,619.82 ล้านบาท หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อจำนวน 1.33 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,549.95 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 87.80 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทหากบริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นที่จะครบกำหนดได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้มีแนวทางในการบริหารสัดส่วนหนี้สินดังกล่าวโดยการชำระคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วนตามแผนการรักษาสภาพคล่องที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท หรือ การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวมาชำระคืนหนี้สินระยะสั้นเพื่อปรับโครงสร้างหนี้จากระยะสั้นเป็นระยะกลาง



## 5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 5.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

### 5.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนเซส

บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราม โดย โจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดี บริษัทยังสามารถขออุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดได้ ซึ่งหากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราม ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท แอสเซท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 482.16 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหัวหินเป็นส่วนหนึ่งที่บริษัทใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 (ปัจจุบันได้ไถ่ถอนเรียบร้อยแล้ว) และจดจำนองลำดับ 2 สำหรับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561

สำหรับโครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก 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 โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง

### 5.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรม 1 แล้วประมาณ 1,940 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้วปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

### 5.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขงานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

### 5.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

## 5.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

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

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัทมีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

## 5.7 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 5 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 7 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 และสำหรับปี 2561 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 178.80 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 22.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 ของรายได้รวม

## 5.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

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

- (ก) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง

- (ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรก เดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่า บริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่องทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าเช่าตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

## 5.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

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

## 6. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 6.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

#### 1. ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

#### 2. ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

## 6.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

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

## 7 ความเสี่ยงของหุ้นกู้

### 7.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้ จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้หยุดจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้

ตราสารหนี้ที่ออกในครั้งนี้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทและตราสาร ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ตราสารดังกล่าวจำกัดให้เสนอขายเฉพาะต่อผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเว็บไซต์ของบริษัท

### 7.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้ อาจขายหุ้นกู้ได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ กล่าวคือหากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

### 7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์ที่จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนด เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (BEX) ผู้ออกหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้

# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม ประกอบด้วย

- 1) การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
- 2) การขายและให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/และหรือคลังสินค้า
- 3) การขายอาคารชุดพักอาศัย
- 4) การให้เช่าอาคารสำนักงาน
- 5) การรับบริหารทรัพย์สิน
- 6) การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

## 2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

### 2.1 รายได้

#### รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้จากการให้เช่าและบริการโรงงานและคลังสินค้า และรายได้อื่นๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	18.17	103.39	34.85
รายได้จากการขายอาคารชุด	536.17	499.37	1,853.43
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	322.35	312.92	335.34
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	13.29
เงินปันผลรับ	15.62	9.03	9.41
ดอกเบี้ยรับ	8.84	10.96	12.04
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15.53	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7.34
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	50.63	-	-
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	-	-	155.00
รายได้อื่น	18.94	83.17	38.39
รวม	986.25	1,018.84	2,459.09

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2559 – 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 986.25 ล้านบาท 1,018.84 ล้านบาท และ 2,459.09 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.30 เกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น และรายได้อื่นซึ่งเป็นกำไรจากการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ให้กับ BG&TFD

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,459.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,440.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 141.36 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ไปในเดือนตุลาคม 2561 จำนวน 1,620.66 ล้านบาท และรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีก 155 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ลดลงจากปีก่อน จำนวน 266.60 ล้านบาท เป็นผลมาจากจำนวนห้องชุดส่วนใหญ่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา



### รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	18.17	103.39	34.85

ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟที 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และในปี 2560 ในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟที 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟที 2 อีก 2 ไร่ มูลค่ารวม 34.85 ล้านบาท ในขณะที่ไม่มีการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) ทำให้รายได้จากการขายที่ดินและโรงงานในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

### รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายอาคารชุด	536.17	499.37	1,853.43

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส 3) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 5) โครงการ Artisan

ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 536.17 ล้านบาท 499.37 ล้านบาท และ 1,853.43 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดมาจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (ระหว่างปี 2559 – 2561) และโครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส (เฉพาะปี 2561) รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 เนื่องจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากบริษัทได้จัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น รวมถึงเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ที่ตั้งอยู่บนถนน ณ ระนอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620.66 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2561

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 499.37 ล้านบาท ลดลง 36.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 1,853.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,354.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 271.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้ของ โครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ส่วนของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส จำนวนยูนิตที่เหลือขายมีจำนวนน้อยลง ประกอบกับขนาดและทำเลห้องชุดที่เหลือมีสภาพที่ด้อยลง ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ ความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan ปัจจุบันได้เริ่มปรับปรุงและก่อสร้างโครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้จากการขายประมาณต้นปี 2563 เป็นต้นไป สำหรับโครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 แต่บริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ โดย



บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าภายในปี 2561 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคลเนี่ยล 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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	142.35	140.70	156.54
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	180.00	172.22	178.80
<b>รวม</b>	<b>322.35</b>	<b>312.92</b>	<b>335.34</b>

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 322.35 ล้านบาท 312.92 ล้านบาท และ 335.34 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เนื่องจากในปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในประเทศได้เพิ่มมากขึ้น

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

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 335.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากบริษัทมีผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงานในประเทศเพิ่มขึ้น และเป็นผลมาจากการปรับราคาตามสัญญาเช่าของคลังสินค้าและโรงงานในประเทศอังกฤษ รวมถึงจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

#### รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินปันผลรับ	15.62	9.03	9.41
ค่าจ้างบริหาร	17.03	12.01	9.73
ดอกเบี้ยรับ	8.84	10.96	12.04
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7.33
กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15.53	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	50.63	-	-
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	-	-	155.00
อื่น ๆ	1.91	71.16	28.66
<b>รวม</b>	<b>109.56</b>	<b>103.16</b>	<b>222.17</b>



ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท และ 103.16 ล้านบาท และ 222.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 37.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.40 เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ประเภทเงินลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 6.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.84 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า กำไรจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน และค่าจ้างบริหารกองทุนรวมลดลง ในขณะที่มีรายได้จากส่วนต่างการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ของบริษัทย่อยไปให้บริษัทรวมเพื่อดำเนินงาน โครงการ Artisan เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 222.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 115.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเกิดจากบริษัทมีรายได้ขดเชยค่าเสียหายที่ได้รับจากลูกค้าเนื่องจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชสเพิ่มขึ้น 155 ล้านบาท

## 2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า และขาดทุนยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

### ค่าใช้จ่ายรวม

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	8.36	87.10	15.82
ต้นทุนขายอาคารชุด	395.76	410.24	1,370.34
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	181.14	184.58	185.90
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.55	67.07	49.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.35	232.90	218.06
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	54.27	0.29	-
ขาดทุนยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	9.73	-
<b>รวม</b>	<b>923.43</b>	<b>991.91</b>	<b>1,839.91</b>

ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท 991.91 ล้านบาท และ 1,839.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 78.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลมาจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 68.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.41 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน และรายได้จากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนขายจากธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,839.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 85.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ทำให้ต้นทุนขายอาคารชุดสูงขึ้น

### ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	8.36	46.01%	-	n/a	15.82	45.42%
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	-	n/a	87.10	87.10	-	n/a
รวม	8.36	46.01%	87.10	87.10	15.82	45.42%

ในปี 2559 บริษัทได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 1 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีการขายที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าขาย 34.85 ล้านบาท ทำให้ในปี 2561 มีต้นทุนขายจากธุรกิจนี้จำนวน 15.82 ล้านบาท

### ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	395.76	73.81%	410.24	82.15%	203.18	10.96%
โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส	-	-	-	-	1,167.16	62.97%
รวม	395.76	73.81%	410.24	82.15%	1,370.34	73.93%

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 395.76 ล้านบาท และ 410.24 ล้านบาท และ 1,370.34 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2559-2560 เกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี รวมถึงนโยบายปรับลดลงราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับปี 2561 จะเป็นรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส เมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราต้นทุนขายต่อยอดขายของปี 2561 จะลดลงจากร้อยละ 82.15 ในปี 2560 ลงมาเหลือร้อยละ 73.94 เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของปี 2561 มาจากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ซึ่งมีต้นทุนโครงการที่ต่ำกว่า

### ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	57.71	40.54%	60.83	39.01%	58.55	37.40%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	123.43	68.58%	123.75	75.30%	127.45	71.28%
รวม	181.14	56.20%	184.58	58.99%	185.90	55.43%

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 181.14 ล้านบาท 184.58 ล้านบาท และ 185.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 11.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.09 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 เป็นผลจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่ลดลง

ในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 184.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้นตามปริมาณพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 185.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.72 สาเหตุเกิดจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นตามพื้นที่ปล่อยเช่า ในขณะที่ต้นทุนเช่าคลังสินค้าลดลงจากการขายโรงงานและคลังสินค้าที่อังกฤษออกไป 1 แห่งเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 แต่เมื่อพิจารณาโครงสร้างต้นทุนในปี 2561 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนต้นทุนให้เช่าและบริการต่อยอดขายของทั้ง 2 ธุรกิจปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 สาเหตุหลักเกิดจากการปรับราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และสามารถปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้ารายใหม่ได้ในราคาค่าเช่าที่สูงขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.55	5.43%	67.07	6.58%	49.79	2.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.35	23.36%	232.90	22.86%	218.06	8.86%
รวม	283.90	28.79%	299.97	30.42%	267.85	10.89%

ในปี 2559-2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท 67.07 ล้านบาท และ 49.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.43 ร้อยละ 6.58 และร้อยละ 2.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 18.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.23 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาอัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 5.43 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการขายห้องชุด โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขายทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 13.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.25 ซึ่งเกิดจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการขายคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.79 ล้านบาท ลดลง 17.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.76 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าจากการขายคลังสินค้าและอาคารชุดที่ลดลง ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2560 ที่เท่ากับร้อยละ 6.58 เหลือร้อยละ 2.02

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 230.35 ล้านบาท 232.90 ล้านบาท และ 218.06 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 23.36 ร้อยละ 22.86 และร้อยละ 8.86 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 230.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากการปรับค่าเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 232.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 2.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.11 เนื่องจากค่าที่ปรึกษากฎหมาย เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.06 ล้านบาท ลดลง 14.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.37 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากค่าเช่าสำนักงาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายลดลง

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 391.68 ล้านบาท 413.88.68 ล้านบาท และ 419.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เนื่องจากบริษัทยังคงมีการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 413.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 22.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.67 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 419.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.35 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

## 2.3 ความสามารถในการทำกำไร

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 33.24 ร้อยละ 25.53 และร้อยละ 29.30 ตามลำดับ ปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพีดี 1 เพิ่มขึ้น ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบให้ปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของคลังสินค้าที่ขายจะต่ำกว่าการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม และผลจากการขายอาคารชุดแบบ Big Lot ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ลดลงไปด้วย สำหรับปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่เท่ากับร้อยละ 25.53 มาอยู่ที่ร้อยละ 29.30 เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดที่ปรับตัวดีขึ้นจากยอดขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซสที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ประกอบกับธุรกิจให้เช่าและบริการก็ปรับตัวดีขึ้นจากการปรับราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และรวมถึงการปล่อยพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้าใหม่ได้ราคาสูงขึ้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	53.99%	15.76%	54.59%
ขายอาคารชุด	26.19%	17.85%	26.06%
ให้เช่าและบริการ	43.81%	41.01%	44.57%
รวม	33.24%	25.53%	29.30%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2559 – 2561 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาธงจำนวน 3 หลัง มูลค่าขาย 103.39 ล้านบาท ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงเหมือนรายได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 และ 2 รวม 2 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 54.59

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 26.19 ร้อยละ 17.85 และร้อยละ 26.06 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 17 – 27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี และกลยุทธ์ราคาที่ใช้ในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับในปี 2559-2560 จะเป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่า ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการขายห้องชุดแบบเหมารวมจำนวน 25 ห้อง (Big Lot) ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งซึ่งราคาขายต่ำกว่าลูกค้ารายย่อย สำหรับปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากการมีรายได้โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส

ในปี 2559-2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับ ร้อยละ 43.81 ร้อยละ 41.01 และ 44.57 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาเช่าสูงกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยของปี 2558 สำหรับปี 2560 เนื่องจากราคาเช่าคลังสินค้าที่ปล่อยเช่าใหม่มีราคาต่ำกว่าปี 2559 และสาเหตุเกิดจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าที่อังกฤษที่ปรับลดลงตามอัตราแลกเปลี่ยน แลกเปลี่ยน ในขณะที่ปี 2561 ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจาก การปรับขึ้นราคาเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานได้ในราคาที่สูงขึ้น

#### กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2559-2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ -5.33 ร้อยละ -8.32 และ 17.26 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูง สำหรับปี 2561 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ เรสซิเดน และมียาได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษาประสานงานเพิ่มสูงขึ้น

#### กำไรสุทธิ

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -32.28 ร้อยละ -46.58 และร้อยละ 3.48 ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2559-2560 ติดลบ และปรับตัวลดลง เนื่องจากการบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัททยอยทิ้งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาตหรือยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถเริ่มขายที่ดินและรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 ที่ผ่านมา สำหรับโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2561 และเพิ่งโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ในช่วงปลายปี 2561 เช่นเดียวกัน ประกอบกับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมาบริษัทเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan โดยคาดว่าโครงการ Artisan จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ต้นปี 2563 หากโครงการของบริษัทสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2561 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.48 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561



### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -16.61 ร้อยละ -20.42 และร้อยละ 3.24 ตามลำดับ ในปี 2559-2560 มีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

## **3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน**

### สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2559-2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,680.55 ล้านบาท 10,492.48 ล้านบาท และ 8,479.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท ปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 811.94 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,013.21 ล้านบาท สาเหตุเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนพัฒนาโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ที่ขายไปในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

ในปี 2559-2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ -3.29 ร้อยละ -4.71 และร้อยละ 0.97 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559-2560 ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีการขายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถเริ่มขายที่ดินและรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan อีก 45.01 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2559-2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 265.41 ล้านบาท 602.29 ล้านบาท และ 54.72 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 38.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 เนื่องจาก บริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไปจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 336.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 54.72 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 547.57 ล้านบาท เนื่องจาก นำไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2559-2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 52.42 ล้านบาท 46.52 ล้านบาท และ 40.72 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ มียอดค้างชำระสูงขึ้น สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2559 จำนวน 5.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.26 ซึ่งเป็นผลมาจากได้เรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.47 เป็นผลจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษที่ลดลงจากการขายออกไป 1 แห่ง ในช่วงปลายปี 2561



### ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559-2561 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,619.45 ล้านบาท 6,567.76 ล้านบาท และ 5,760.37 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เข้าลงทุนและพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 51.69 ล้านบาท เนื่องจากได้โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคลังสินค้าที่บางเสาธงที่มีผู้เช่าแล้วไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลดลงจากการขายคลังสินค้าให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 หลัง ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 807.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนขายทั้งโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ให้แก่ลูกค้าในเดือนตุลาคม 2561 ทำให้ต้นทุนพัฒนาโครงการดังกล่าวลดลง

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 152.81 ล้านบาท และ 154.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับเพิ่มขึ้นมาในปี 2560 จากในปี 2559 ที่บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นศูนย์ เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในระหว่างปี 2559 ในขณะที่ปี 2560 บริษัทได้มีการย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ากลับมาเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการการปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าตลาด

### สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2559-2561 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 324.23 ล้านบาท 282.56 ล้านบาท และ 259.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2559-2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,342.48 ล้านบาท 1,526.85 ล้านบาท และ 1,440.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปี 2558 จำนวน 50.23 ล้านบาท ตามการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน และ ณ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 184.37 ล้านบาท เนื่องจากมีการปล่อยเช่าโรงงานให้แก่ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 5 หลัง ในโครงการบางเสาธง และ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 86.75 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited ที่ประเทศอังกฤษออกไป

## **4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท**

### **4.1 แหล่งที่มาของเงินทุน**

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รวมหนี้สิน	7,519.95	7,774.06	5,680.36
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,160.60	2,718.42	2,798.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.48	2.86	2.03

## หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท 7,774.06 ล้านบาท และ 5,680.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และ ณ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 254.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,093.70 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมธนาคาร

### เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,977.45 ล้านบาท 1,115.36 ล้านบาท และ 447.52 ล้านบาท ตามลำดับ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท จากการนำเงินเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น สำหรับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงอีก 862.09 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ใช้เงินที่ได้มาจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุน และเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 447.52 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 667.84 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนซ์ และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เท่ากับ 287.08 ล้านบาท 266.52 ล้านบาท และ 324.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.46 ล้านบาท มาจากเจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 20.56 ล้านบาท เนื่องจากมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 58.12 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

### หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นมีหลักประกันค้ำจำนวนทั้งสิ้น 385.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
4/2561	10 ต.ค. 2561	10 เม.ย. 2562	6.50	6 เดือน	95,000	95.00	TMB	ASPS
1/2561	14 ธ.ค. 2561	10 ก.ย. 2562	6.50	9 เดือน	290,000	290.00	TMB	ASPS

### หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้าง จำนวน 2.453 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 2,453.03 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
1/2560	23 ก.พ. 2560	23 ก.พ. 2562	6.00	2 ปี	528,500	528.50	TMB	ASPS
2/2560	21 ก.ค. 2560	21 ก.ค. 2562	6.00	2 ปี	285,130	285.13	BAY	BAY
1/2561	15 ก.พ. 2561	15 ก.พ. 2563	6.50	2 ปี	440,000	440.00	TMB	ASPS
2/2561	27 เม.ย. 2561	27 เม.ย. 2563	7.25	1 ปี 9 เดือน	759,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	02 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	1 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2559-2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,048.93 ล้านบาท 1,703.08 ล้านบาท และ 1,549.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส เพิ่มขึ้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 654.15 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 153.13 ล้านบาท เนื่องจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,160.59 ล้านบาท 2,718.43 ล้านบาท และ 2,798.93 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในปี 2559 - 2561 จำนวน 258.46 ล้านบาท 557.84 ล้านบาท และ 80.50 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากในปี 2559 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น และในปี 2560 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลมาจากมีกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 2,147.03 ล้านบาท

### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2559-2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 3.48 เท่า 2.86 เท่า และ 2.03 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงในปี 2559 และ 2560 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่งบริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น และในปี 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงเหลือ 2.86 เท่า ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับลดลงเป็น 2.03 เท่า เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ในขณะที่หนี้สินรวมลดลงกว่า 2,093.70 ล้านบาท จากการนำเงินที่ได้รับจากการขายโครงการอาคารชุดและโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปชำระจ่ายชำระหนี้

## รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ท่าสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 1 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2562 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน	ปีที่คาดว่าจะ	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ
		(ล้านบาท)	จะจ่ายเงินลงทุน		สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	500	2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการ Artisan	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	1,825	2562-2563	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

## 4.3 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(696.47)	(182.30)	767.28
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	280.19	(574.98)	441.54
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	384.01	1,093.71	(1,758.84)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	(6.47)	0.44	2.43
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(38.74)	336.87	(547.57)

### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2559 – 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 696.47 ล้านบาท และ 182.30 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน 767.28 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจากการเข้าลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 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 ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท

### กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2559 และ 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 280.19 ล้านบาท และ 441.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุน 574.98 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนในปี 2559 เกิดจากการได้รับการชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 122.00 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท ส่วนปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 574.98 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการขายการลงทุนในโครงการ Artisan ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 140.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 120.47 ล้านบาท และรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมอีก 137.52 ล้านบาท

### กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2559-2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 384.01 ล้านบาท และ 1,093.71 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพี 2 รวมทั้งได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในต้นปี 2561 ในขณะที่ ปี 2561 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 689.02 ล้านบาท มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอีก 389.70 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพี 2 และจ่ายชำระหุ้นกู้บางส่วนอีก 651.07 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2559-2561 อยู่ที่ 1.43 เท่า 1.56 เท่า และ 2.61 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 เพื่อนำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง มาอยู่ที่ 2.61 เท่า เป็นผลมาจากบริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในปลายปี 2560 มาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมปรับลดลง อีกทั้งบริษัทได้รับเงินจากการขายโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,658.11 ล้านบาท

# รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อความครบถ้วนถูกต้องของงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ การใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง การประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

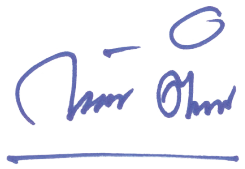
คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และความเห็น ของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ดร.อภิชัย เตชะอุบล)  
ประธานกรรมการ



(นายกำพล ดิษะรัตน์)  
กรรมการผู้จัดการ

# ผู้ถือหุ้นและการจัดการ

การถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2562

ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		
	30 ม.ค. 2562	29 ธ.ค. 2560	เพิ่ม (ลด)
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	521,970,756	507,973,500	13,997,256
2. นายกัมพล ตียะรัตน์	380,000	380,000	-
3. นายอนุกุล อุบลนุช	250,000	250,000	-
4. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	44,095,000	43,995,000	100,000
5. นายชัยพร โยคาวจร	100	250,100	(250,000)
6. นายประกอบ เรืองเล็ก	1,000	1,000	-

ค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

- (1) ค่าตอบแทนกรรมการ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีจำนวน 10,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน และกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้.-

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จ กรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทน รวม (บาท)
1. ดร. สุนทร เสถียรไทย*	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	54,000.-	296,000.-	350,000.-
2. ดร. อภิชัย เตชะอุบล*	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	144,000.-	1,040,000.-	1,184,000.-
3. นายประสงค์ วรรณตันกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	221,000.-	780,000.-	1,001,000.-
4. ดร. สุธรรม วาณิชเสนี	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	194,000.-	650,000.-	844,000.-
5. นายสมมาตร สังขทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	194,000.-	650,000.-	844,000.-
6. นายกัมพล ตียะรัตน์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	154,000.-	585,000.-	739,000.-
7. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ และกรรมการบริหาร	104,000.-	585,000.-	689,000.-
8. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์*	กรรมการอิสระ	78,000.-	496,500.-	574,500.-
9. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล *	กรรมการ และกรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	91,000.-	585,000.-	676,000.-
รวม		1,234,000.-	5,667,500.-	6,901,500.-

หมายเหตุ: \* ดร.สุนทร เสถียรไทย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561  
 \* ดร.อภิชัย เตชะอุบล ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561  
 \* นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 แทนนายบรรยง วิเศษมงคลชัย ที่ได้ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559  
 \* นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562



(2) ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปถึงระดับประธานกรรมการบริหารในรูปแบบเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2561	จำนวนราย	ปี 2560
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	7	35,008,573.24	8	39,210,506.00

หมายเหตุ : ปี 2561 ประกอบด้วยผู้บริหาร 7 ท่าน

- 1) นายอภิชัย เตชะอุบล
- 2) นายกัมพล ดิยะรัตน์
- 3) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
- 4) นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์
- 5) นางรัชณี ศิวเวชช
- 6) นายประกอบ เรืองเล็ก
- 7) นายชัยพร โยคาวจร

# ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 มกราคม 2562

	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	521,416,556	24.29
2. นางชลิตา เตชะอุบล	407,477,066	18.98
3. นาย เจริญ ก้าว จั่น	120,000,000	5.59
4. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	81,230,130	3.78
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	55,886,804	2.60
6. นาง เฉลิม โย่ว ฮ่วย	50,000,000	2.33
7. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	44,095,000	2.05
8. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	36,410,859	1.70
9. นางอรพรรณ มายะการ	25,821,481	1.20
10. นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	20,259,281	0.94
11. อื่นๆ	784,436,964	36.54
รวม	2,147,034,141	100

# ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 0107537000475  
(บมจ. 294) มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 อาคาร ทีเอฟดี  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662) 676-4031-6, (662) 6763836-9  
โทรสาร (662) 676-4038-9  
เว็บไซต์ [www.jck.international](http://www.jck.international) หรือ [www.tfd-factory.com](http://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 2,147,034,141 หุ้น หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 2,147,034,141 บาท หุ้นสามัญส่วนที่เหลือ  
จำนวน 1,177,173,492 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

- 1.) หุ้นสามัญจำนวน 427,825,033 หุ้น สำหรับรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (JCK-W4) ซึ่ง  
ยังไม่มีการใช้สิทธิจำนวน 427,825,033 หน่วย ราคาการใช้สิทธิหน่วยละ 3.262 บาท อายุการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 29  
มิถุนายน 2561
- 2.) หุ้นสามัญจำนวน 8,333 หุ้น ซึ่งเป็นเศษของหุ้นสามัญ คงเหลือจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท  
ครั้งที่ 4 (JCK-W4) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559
- 3.) หุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (JCK-W4)
- 4.) หุ้นสามัญจำนวน 407,728,972 หุ้น สำหรับรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 5 (JCK-W5) ซึ่ง  
ยังไม่มีการใช้สิทธิจำนวน 407,728,972 หน่วย ราคาการใช้สิทธิหน่วยละ 3.50 บาท อายุการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 14  
กรกฎาคม 2563
- 5.) หุ้นสามัญจำนวน 291,611,154 หุ้น สำหรับเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน  
ที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2560 และวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 125,000,000  
หุ้น และที่เหลือจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน (Right Offering) เมื่อวันที่  
20-22 ธันวาคม และวันที่ 25-26 ธันวาคม 2560 จำนวน 166,611,154 หุ้น ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ได้  
มีมติอนุมัติให้บริษัทสามารถนำหุ้นที่เหลือจากการใช้สิทธิจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวไปเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด  
(Private Placement) ต่อไปได้

## การถือหุ้นบริษัทในเครือ หรือบริษัทอื่น

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด  
ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนเมษายน 2546  
ทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%  
ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า  
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 อาคาร ทีเอฟดี  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662) 676-4055-57 โทรสาร (662) 676-4064  
เว็บไซต์ [www.tiscom.co.th](http://www.tiscom.co.th)

### **Bognor Regis Warehouses Limited**

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมกราคม 2558ทุนจดทะเบียน 1,620,000 ปอนด์

บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 100%

ดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย

สำนักงานตั้งอยู่ 189 Piccadilly St James London W1J 9ES United Kingdom.

### **บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)**

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2541 ทุนจดทะเบียน 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 2560 ทุนจดทะเบียน 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 2531 ทุนจดทะเบียน 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 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

## **นายทะเบียนหลักทรัพย์**

### **บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (662) 009-9991

โทรสาร (662) 009-9999

## ผู้ค้าหลักทรัพย์ (ตัวแลกเปลี่ยน)

### บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียพลัส จำกัด

ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์

175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

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

### บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซิมโก้ จำกัด

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

ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ (662) 695-5000

โทรสาร (662) 695-5173

### บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ชั้น 14 - 16 ถนนราชดำริ แขวง ลุมพินี

เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: (662) 009 8000

โทรสาร: (662) 009 8889

## ผู้สอบบัญชี

นางสาววรุณ ชัยนการนาวิ

ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ

นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล

ทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ

นายปรีชา อรุณนารา

ทะเบียนเลขที่ 5800

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา

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

## การซื้อขายหุ้น

หุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำการซื้อขายโดยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## สถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

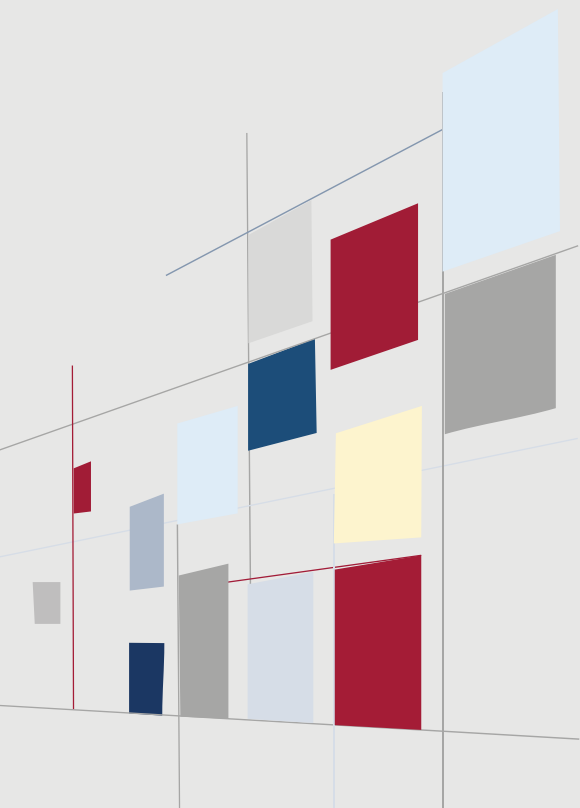
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

## FACTORY LOCATION MAP





# JCK

INTERNATIONAL

**บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)**  
**JCK International Public Company Limited**

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9

อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

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

โทรสาร : (66) 2676 4038-9