

ANNUAL

**JCK**  
INTERNATIONAL

รายงานประจำปี 2562  
**ANNUAL 2019**  
**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	153	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
3	สารจากประธานกรรมการ	163	ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน
5	คณะกรรมการ	173	นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และรายการระหว่างกัน
15	โครงสร้างการจัดองค์กร	180	ปัจจัยความเสี่ยง
16	ฝ่ายจัดการ	186	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ
19	การพัฒนาสังคมในรอบปี 2562	200	รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
24	รายงานการปฏิบัติตาม หลักการกำกับดูแลกิจการ	201	ผู้ถือหุ้นและการจัดการ
62	การควบคุมภายใน	203	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
65	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	204	ข้อมูลทั่วไป
66	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต		
72	งบแสดงฐานะการเงินและ หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม		

# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2562	2561	2560	2559
--------	------	------	------	------

## ข้อมูลทางการเงิน

1. รายได้จากการขายและบริการ	389.48	2,127.82	915.68	876.69
2. รายได้รวม	426.41	2,362.96	1,018.84	986.25
3. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(469.36)	85.47	(474.58)	(318.35)
4. สินทรัพย์รวม	8,256.95	8,479.29	10,492.48	9,680.54
5. หนี้สินรวม	5,837.04	5,680.36	7,774.06	7,519.95
6. ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,419.91	2,798.93	2,718.42	2,160.59

## อัตราส่วนทางการเงิน

1. อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	-110.07%	3.62%	-46.58%	-32.28%
2. อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-17.99%	3.10%	-20.42%	-14.73%
3. อัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สินรวม	-5.61%	0.90%	-4.71%	-3.28%
4. กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.23)	0.03	(0.27)	(0.25)
5. เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-
6. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.13	1.30	1.27	1.48
7. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.32	2.61	1.56	1.39
8. หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.41	2.03	2.86	4.07





## สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ผมขอเรียนว่า ปีที่ผ่านมาประเทศเรามีข่าวมหามงคลที่สร้างความปิติแก่พสกนิกรคนไทยทั่วประเทศ คือ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 10 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2562 เป็นพระมหากษัตริย์โดยสมบูรณ์ เฉลิมพระนามว่า พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ มหิศรภูมิพลราชวรางกูร กิติสิริสมบูรณ อดุลยเดช สยามินทราธิเบศรราชวโรดม บรมนาถบพิตร พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว และพระปฐมบรมราชโองการว่า “เราจะสืบสาน รักษา และต่อยอด และครองแผ่นดินโดยธรรม เพื่อประโยชน์สุขแห่งอาณาราษฎรตลอดไป” พร้อมกันนี้ ได้มีพระบรมราชโองการสถาปนา สมเด็จพระราชินีสุทิดา ขึ้นเป็น สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี โดยต่อมาวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมีพระบรมราชโองการเฉลิมพระปรมาภิไธย พระนามาภิไธย และเสด็จพระราชดำเนินเลียบพระนครโดยกระบวนพยุหยาตราสถลมารคตามโบราณราชประเพณีเพื่อให้ประชาชนเฝ้าชมพระบารมี โดยมีพสกนิกรเฝ้ารับเสด็จอย่างล้นหลามและเปล่งเสียงถวายพระพร ทรงพระเจริญ กึกก้องเป็นที่ปลื้มปิติแก่พสกนิกรชาวไทยเป็นอย่างยิ่ง

ผมขอเรียนว่า เศรษฐกิจไทยปีที่แล้วเป็นปีที่ยากลำบากของเราอีกปีหนึ่ง ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากการที่ได้มีการเลือกตั้งเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2562 ก็ตาม แต่เมื่อมาดูตัวเลขทางเศรษฐกิจก็พบว่ายังคงมีอัตราการขยายตัวที่ต่ำมาก จีดีพีทั้งปีโตแค่ 2.4% โดยเฉพาะในไตรมาสที่ 4 ช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคมขยายตัวเพียง 1.6% ต่ำสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยหลักเลยก็คือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐกับจีนที่เกิดขึ้นยืดเยื้อตั้งแต่กลางปี 2561 ยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ภาวะเศรษฐกิจและการค้าทั่วโลกชะลอตัวตลอดทั้งปี 2562 แม้ขณะนี้ทั้ง 2 ฝ่ายอยู่ในช่วงพักรบการค้าเพื่อเดินทางสู่การลงนามข้อตกลงเฟสแรกแล้วก็ตาม ความตึงเครียดที่เกิดจากการตอบโต้ด้วยมาตรการทางภาษีระหว่างสหรัฐกับจีนไม่ได้เพียงพอให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ยังก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดการเงินและอัตราแลกเปลี่ยน ทั้งยังส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในภาคต่าง ๆ ทั่วโลก การแข่งค่าของเงินบาท ทำให้มูลค่าการส่งออกสินค้าติดลบ ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ 2563 รวมทั้งผลกระทบจากปัญหาระยะสั้นที่ส่งผลกระทบทางเศรษฐกิจในแง่ลบทั้งสิ้น โดยในปี 2563 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่า แนวโน้มการเติบโตของจีดีพีจะขยายตัวที่ 1.5-2.5% หรือเฉลี่ย 2% ต่อปี ซึ่งถือว่ายิ่งหดตัวจากจีดีพีปีก่อน จากปัจจัยที่ได้กล่าวมาแล้วบวกกับเรื่องการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีผลกระทบไปทั่วโลกในขณะนี้



สำหรับบริษัทในปีที่ผ่านมา จากการที่บริษัทได้จัดตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อยุติอาศัยย่านรัชดาภิเษก-เทียมร่วมมิตร โครงการ ARTISAN บนเนื้อที่ขนาด 8 ไร่เศษ มีอาคารสูง 34 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 123,470 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ขายเกือบ 70,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นห้องพัก 1,337 ยูนิต และพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ 56 ยูนิต มีมูลค่าโครงการประมาณ 6,800 ล้านบาท ถึงแม้ว่าจะอยู่ในช่วงสภาวะห้องพักคอนโดมิเนียมล้นตลาดก็ตาม จนถึงปัจจุบันได้ทำการขายไปแล้วเกือบ 90% ซึ่งน่าจะขายได้หมดภายในปีนี้ และจะสามารถเริ่มโอนให้ลูกค้าได้ประมาณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ซึ่งบริษัทก็จะมีรายได้เข้ามาภายในปีนี้

ส่วนทางด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมก็มีการขายพื้นที่ให้กับนักลงทุนอุตสาหกรรมได้อย่างต่อเนื่อง เพียงแต่ว่าเมื่อเกิดเหตุการณ์ของไวรัสโควิด-19 ก็ทำให้การเจรจาธุรกิจต้องล่าช้าออกไปจากที่ได้กำหนดไว้ นอกจากนี้จากการที่เมื่อปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ในที่ดินจำนวน 1,300 ไร่ เป็นระยะเวลา 50 ปีตั้งอยู่ที่จังหวัดนครพนม ใกล้กับสะพานมิตรภาพไทย-ลาว สามารถเชื่อมต่อไปยังประเทศจีน เวียดนาม และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) และอนาคตจะมีรถไฟรางคู่เชื่อมผ่านถึง ส่งผลให้กลายเป็นพื้นที่สำคัญ โดยบริษัทจะนำที่ดินแปลงนี้พัฒนาเป็น “โครงการ ONE นครพนม” เพื่อเป็นแหล่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทอีกโครงการหนึ่ง

จากสภาวะทางเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก ทำให้เกิดการชะลอการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ เนื่องจากการความกังวลทั้งทางเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศไทย ทำให้ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้รวม 426.41 ล้านบาท มีผลขาดทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 82.26 ล้านบาท แต่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้แล้วจะมีผลประกอบการขาดทุน จำนวน 469.36 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทต้องการรักษาสภาพคล่องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมจึงมีต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ดีด้วยความมุ่งมั่นของฝ่ายจัดการและพนักงาน ด้วยการบริหารจัดการกับทรัพย์สินที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ ผมมีความมั่นใจว่า ในปี 2563 บริษัทจะสร้างผลกำไรได้อย่างแน่นอน

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

ขอขอบพระคุณ



(ดร.อภิชัย เตชะอุบล)

ประธานกรรมการ





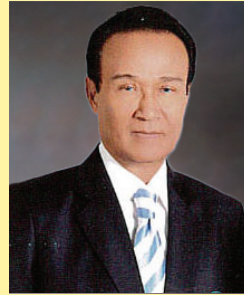
**ดร. อภิชัย เตชะอุบล**  
ประธานกรรมการ  
ประธานกรรมการบริหาร

**นายประสงค์ วรรัตน์กุล**  
กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
สรรหา และค่าตอบแทน



**นายเชตวัน อนันตสมบัติ**  
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา  
และค่าตอบแทน  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง  
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแล  
กิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน  
เมื่อวันที่ 14 พ.ค. 2562

**นายอนุกุล อุบลนุช**  
กรรมการ กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการ  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง  
กรรมการผู้จัดการ  
เมื่อวันที่ 5 เม.ย. 2562



**นายถวิล ไพโรจน์**  
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง  
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ  
เมื่อวันที่ 14 ส.ค. 2562

**นายกัมพล ตียะรัตน์**  
กรรมการ  
ได้ครบวาระการดำรงตำแหน่ง  
กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ  
เมื่อวันที่ 4 เม.ย. 2562



**นายเจิง กัว จัน**  
กรรมการ  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ  
เมื่อวันที่ 14 ส.ค. 2562

**นายฤตวัฒน์ เตชะอุบล**  
กรรมการ กรรมการบริหาร  
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ




**น.ส. สิริพร เตมีนนท์**  
กรรมการ กรรมการบริหาร  
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ  
สายบริหาร และเทคโนโลยีสารสนเทศ  
และเลขานุการบริษัท  
ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและ  
กรรมการบริหารเมื่อวันที่ 10 มิ.ย. 2562

**ดร. สุธรรม วาณิชเสนี**  
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
สรรหา และค่าตอบแทน  
ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการ  
เมื่อวันที่ 1 ส.ค. 2562



**นายสมมาตร สังขทรัพย์**  
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา  
และค่าตอบแทน  
ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการ  
เมื่อวันที่ 1 พ.ค. 2562



## ดร.อภิชัย เตชะอุบล

### ประธานกรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

### ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555

อายุ 64 ปี

---

### 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

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ประธานกรรมการ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

---

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ บมจ.หลักทรัพย์ เออีซี

กรรมการ Barnsley Warehouse Limited

กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited

ผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี

กรรมการทรงคุณวุฒิ – องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ เพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน

ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย

ที่ปรึกษาสมาคมหอการค้าไทยจีน

ประธานกรรมการ บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด





## นายประสงค์ วรารัตนกุล

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2542

อายุ 72 ปี

### 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

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

## นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์

### กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

### กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562

อายุ 66 ปี

### การศึกษา

เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร ELP รุ่น 17/2019

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผู้ตรวจราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง

เลขาธิการกรมผังเมือง



## นายกวี ไพรสณฑ์

### กรรมการอิสระ

### กรรมการตรวจสอบ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

อายุ 83 ปี

### การศึกษา

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัย Syracuse นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ (เกียรตินิยมดี) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประกาศนียบัตรทางรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันสังคมศาสตร์ (Institute of Social Studies) ประเทศเนเธอร์แลนด์

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

-ไม่มี-

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

### ประสบการณ์การทำงาน

รองประธานสภาผู้แทนราษฎร

รัฐมนตรีว่าการทบวงมหาวิทยาลัย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดนครศรีธรรมราช 2 สมัย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กรุงเทพมหานคร 5 สมัย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร แบบบัญชีรายชื่อ 1 สมัย

สมาชิกวุฒิสภา จังหวัดนครศรีธรรมราช

ปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลสุโข-ลก จังหวัดนราธิวาส

ปลัดเทศบาล เทศบาลเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง

เลขาธิการนายกเทศมนตรีเทศบาลนครหลวง กรุงเทพมหานคร

หัวหน้าเขตพระนครและหัวหน้าเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร (ข้าราชการระดับ 10)

รองอธิการบดี มหาวิทยาลัยรังสิต

อาจารย์พิเศษบรรยายระดับปริญญาตรี วิชาการบริหารนครหลวง คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

อาจารย์พิเศษบรรยายระดับปริญญาโท วิชาการบริหารนครหลวง คณะรัฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

อาจารย์พิเศษบรรยายทั่วไปในหลายสถาบัน อาทิ มหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัยบูรพา สถาบันพระปกเกล้า เป็นต้น

## นายอนุกุล อุบณูช

### กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

### กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

### กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562

อายุ 61 ปี

### 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

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

กรรมการ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท มิตรแมน มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการ Barnsley Warehouse Limited

กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited

กรรมการผู้จัดการ (2539-2548) 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

อายุ 29 ปี

### การศึกษา

Master of Science in Real Estate ; City , 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)

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด

กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด

## นายกัมพล ตีระรัตน์

### กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

\*ได้ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2562

อายุ 66 ปี

### 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

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส จำกัด

กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท เจ.พี.วี. การบัญชีและกฎหมาย จำกัด

กรรมการ บริษัท สตาร์ ปิซ คอลเลคชั่น จำกัด

### ประสบการณ์การทำงาน

ข้าราชการบำนาญกรมสรรพากร

อดีตอนุกรรมการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

กรรมการผู้จัดการ บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด

กรรมการ บริษัท ดิษฐาภาดา จำกัด

## นาย เจิง ก้ว จั่น

### กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

อายุ 59 ปี

### การศึกษา

Diploma in Li De Commercial and Technical ; Vocational School, Kaohsiung, Taiwan

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

President of Jaie Haour Group

- Jaie Haour Industrial Co., Ltd.
- Shangxin Construction Industrial Co., Ltd.
- Yongqing Construction Engineering Co., Ltd.

Vice Chairman of the (Criminal) Correctional Association

Committee Member of Tainan After-Care Association

Executive Director of Lifeline Association

Executive Director of the Consultants of the Honorary Probation Officers Association.

### กรรมการ

#### กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562

#### เลขานุการบริษัท

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550

อายุ 63 ปี

---

### การศึกษา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยนเรศวร

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

---

### การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 5/2016

หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) รุ่น 2/2015

หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 16/2014

หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014

หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014

หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 8/2007

หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 13/2005 และ 22/2007

หลักสูตร Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006

---

### การอบรมจากสถาบันอื่น

หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2

---

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

### ตำแหน่งกรรมการในหน่วยงานอื่น

กรรมการ และที่ปรึกษานายกสมาคม สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน

---

### ประสบการณ์การทำงาน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

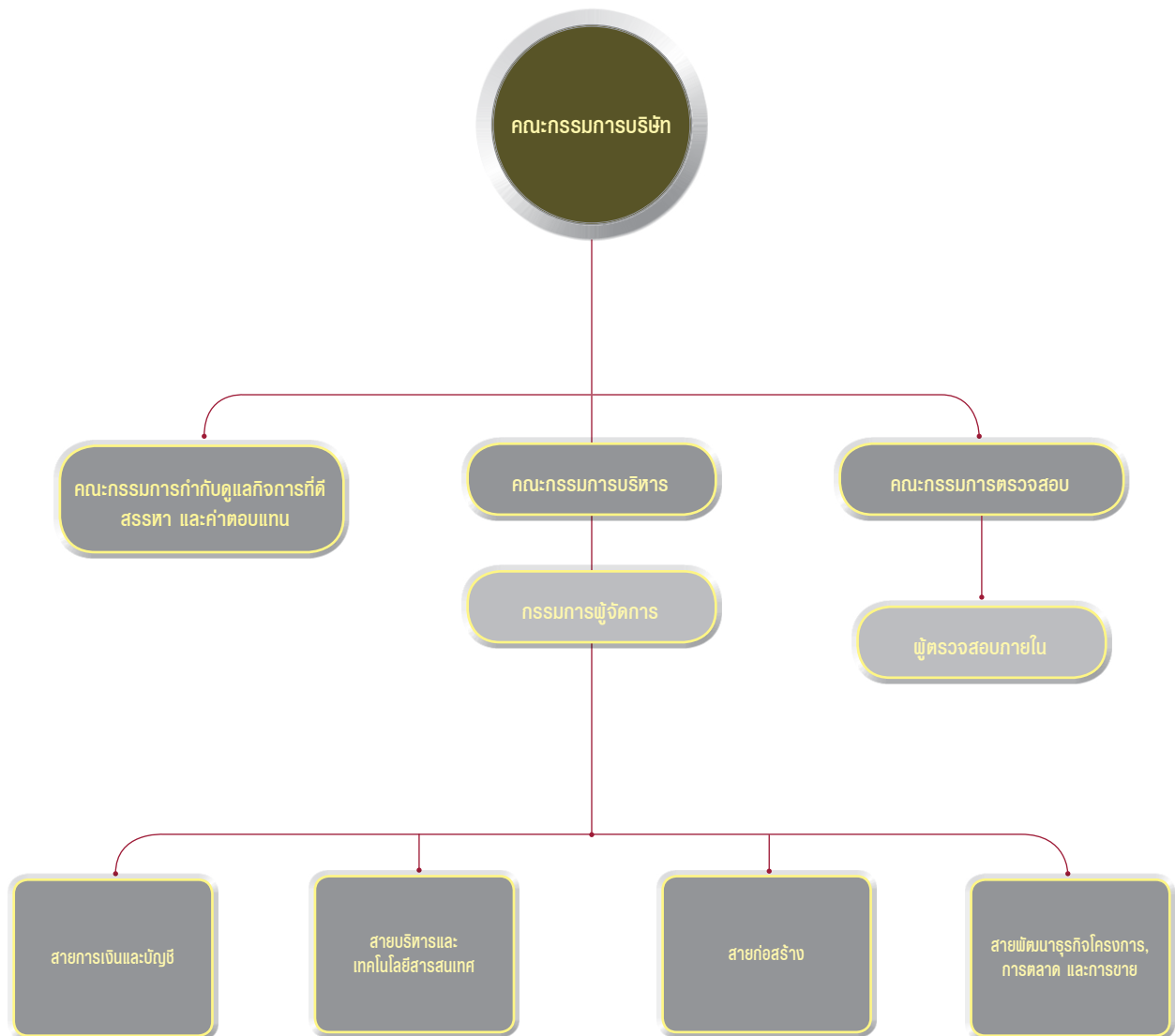
อุปนายก เลขานุการ และกรรมการ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย





ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงสร้างการจัดการองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กร



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ



## ฝ่ายจัดการ



**ดร. อกิซึชิ เทะอุบล**  
ประธานกรรมการบริหาร



**นายอณูกุล อุบลปุษ**  
กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง  
กรรมการผู้จัดการ  
เมื่อวันที่ 5 เม.ย. 2562



**น.ส. สิริพร เตมีนินท์**  
กรรมการบริหาร  
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ  
สายบริหาร และเทคโนโลยี  
สารสนเทศ และเลขานุการบริษัท

ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง  
กรรมการบริหาร  
เมื่อวันที่ 10 มิ.ย. 2562



**นายกฤตวัฒน์ เทะอุบล**  
กรรมการบริหาร  
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ



**นางรัชณี ศิวเวช**  
รองกรรมการผู้จัดการ  
สายการเงิน

ฝ่าย  
การเงิน





## 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

## นายอนุกุล อุบลนุช

### กรรมการบริหาร

### กรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

\*ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2562

### การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

## นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

### กรรมการบริหาร

### กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2557

### การศึกษา

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





## น.ส. สิริพร เตมีนันท์

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2537

\*ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารเมื่อวันที่ 10 มิ.ย. 2562

### การศึกษา

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

## นางรัชณี คิวเวช

รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2524

### การศึกษา

- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์







# การพัฒนาสังคม ในรอบปี 2562





## การพัฒนาสังคมในรอบปี 2562

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

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นด้านการศึกษา ด้านพัฒนาคุณภาพชีวิต รวมไปถึงการบริจาคสิ่งของให้กับมูลนิธิเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ประสบความเดือดร้อน รวมไปถึงพื้นที่ชนบทที่ห่างไกล ทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมและโครงการนั้น บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่การมีส่วนร่วมของบริษัทฯ พนักงาน ผู้ประกอบการ และชุมชน โดยมีโครงการที่สำคัญ ดังนี้-

### โครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

#### โครงการ “ทีเอฟที มอบลิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการ “ทีเอฟที มอบลิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์” เพื่อนำไปช่วยเหลือทางการแพทย์ อีกทั้งยังมีผู้แสดงความจำนงบริจาคร่างกาย อวัยวะ และดวงตา ณ บริเวณสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที จำนวน 3 ครั้ง ในปี 2562



#### โครงการ ECO GREEN NETWORK

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยเชิญตัวแทนส่วนราชการ ท้องถิ่น ผู้ประกอบการ และชุมชน เข้าร่วมกิจกรรมศึกษาดูงานระบบการบริหารงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตามแนวทาง ECO GREEN NETWORK โดยวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปสู่การเป็นนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์และเชื่อมโยงเครือข่ายด้านการรับผิดชอบต่อสังคม

#### โครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธงชาวดาวเขียว)

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดทำโครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย (ธงชาวดาวเขียว) ประจำปี 2562 เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรม สนับสนุนให้ประชาชนได้รับรู้หลักการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของโรงงานภายในนิคมฯ อุตสาหกรรม อีกทั้งเป็นการเสริมสร้างสัมพันธ์อันดีกับชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที

#### โครงการเปิดบ้านทีเอฟที

นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟทีร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการเปิดบ้านทีเอฟที โดยให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่น และประชาชน บริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที เข้ามาศึกษาการบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสียภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที







### โครงการสนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวันแก่เด็กนักเรียนโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดน

บริษัทฯ ได้ร่วมกับกลุ่มน้ำใจเพื่อรอยยิ้ม ดำเนินการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “น้ำใจเพื่อรอยยิ้ม” เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2562 บริษัทฯ ช่วยเหลือและสนับสนุนอุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬา และอาหารกลางวันให้กับเด็กนักเรียนโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดนเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบพระชนมพรรษาบ้านหมองแก้ว ต.แม่จัน อ.อุ้มผาง จ.ตาก

### กิจกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินการร่วมกับผู้ประกอบการ และชุมชน



#### กิจกรรมงานวันเด็กแห่งชาติ

บริษัทฯ ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้นำชุมชน นำอุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เครื่องอุปโภคบริโภค ไปมอบให้กับเด็กนักเรียนในโรงเรียนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



#### กิจกรรมพัฒนาคุณธรรม จริยธรรม พัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาส

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลเทพราช สนับสนุนโครงการพัฒนาคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตพัฒนาสุขภาพจิตใจ และนำไปปรับใช้ในการดำเนินชีวิต ให้กับผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ด้อยโอกาส และประชาชนทั่วไป

### กิจกรรมทำบุญตักบาตร

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการ และชุมชนบริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จัดงานทำบุญตักบาตรประจำปี เนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ประจำปี 2562

### โครงการ SMEs Industry Transformation Center

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ดำเนินการเปิดศูนย์ SMEs Industry Transformation Center ณ สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เพื่อใช้เป็นศูนย์การฝึกอบรมเพิ่มความรู้ด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ การสร้างผลิตภัณฑ์ต้นแบบ ซึ่งเป็นการเชื่อมโยงระหว่างผู้ประกอบการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ให้บริการที่ครบวงจร (Co-Working Space)





### กิจกรรมสนับสนุนงานประจำปี วัดสุธาราม (สามแยก) ต.หนองจอก อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจอก ให้การสนับสนุนงานประจำปีของวัดสุธาราม ต.หนองจอก อ.บางปะกง เพื่อนำรายได้มาบูรณะศาสนสถานและทำนุบำรุงศาสนา

### โครงการขับเคลื่อนภัย สวมหมวกนิรภัย สร้างวินัยจราจร

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลเทพราช จัดกิจกรรมรณรงค์ให้ความรู้กับผู้ประกอบการ และประชาชนสวมหมวกนิรภัยขณะขับขี่ยานพาหนะ เพื่อเป็นการสร้างวินัยการจราจรและลดการเกิดอุบัติเหตุ



### กิจกรรมประเพณีสงกรานต์ การละเล่นพื้นบ้าน และวันผู้สูงอายุ

บริษัทฯ และผู้ประกอบการภายในนิคมฯ เข้าร่วมสนับสนุนกิจกรรมประเพณีวันสงกรานต์และวันผู้สูงอายุประจำปีขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าเสาอ้น และองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจอก เพื่ออนุรักษ์ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรมอันดีงามของไทยให้คงอยู่สืบไป



### กิจกรรมหล่อเทียนพรรษา

บริษัทฯ สนับสนุนกิจกรรมหล่อเทียนพรรษา เพื่อนำไปถวายให้กับวัดท่าเสาอ้น ต.ท่าเสาอ้น และวัดสุธาราม (สามแยก) ต.หนองจอก อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เนื่องในโอกาสวันเข้าพรรษาประจำปี 2562



### กิจกรรมช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจอก เปิดรับบริจาคสิ่งของ เครื่องอุปโภคบริโภค และสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวัน เพื่อนำไปช่วยเหลือผู้ประสบภัยในพื้นที่ต่างๆ ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ







### โครงการธนาคารน้ำใต้ดิน

บริษัทฯ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองจอก ผู้ประกอบการ และประชาชนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอพี เข้าร่วมกิจกรรมศึกษาดูงานระบบการบริหารจัดการน้ำให้เกิดประสิทธิภาพและมีความพอเพียง ณ องค์การบริหารส่วนตำบลวังหมัน อ.ชาณุวรลักษบุรี จ.กำแพงเพชร



### กิจกรรม “วันร่วมใจ สู้กาชาด”

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลท่าเสาอำน สนับสนุนกิจกรรม “วันร่วมใจ สู้กาชาด” ของจังหวัดฉะเชิงเทรา

### สนับสนุนเครื่องอุปโภคบริโภคแกวการทางจังหวัดฉะเชิงเทรา

แขวงทางทางจังหวัดฉะเชิงเทราดำเนินการจัดตั้งศูนย์อำนวยความสะดวกและความปลอดภัย บริเวณทางหลวงหมายเลข 304 ช่วงวันหยุดเทศกาลปีใหม่ ในการนี้บริษัทฯ ได้สนับสนุนเครื่องบริโภคให้กับเจ้าหน้าที่แขวงทางทาง และประชาชนผู้มาขอรับบริการ ตามมาตรการอำนวยความสะดวกและความความปลอดภัย



### กิจกรรมงานประจำปีวัดท่าเสาอำน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีไทย อนุรักษ์ภูมิปัญญาไทย และการบำรุงพระพุทธศาสนาเสมอมา โดยในปี 2562 บริษัทฯ สนับสนุนกิจกรรมงานประจำปีนัสการหลวงพ่อโต และงานประจำปี ณ วัดท่าเสาอำน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา



# รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ

## คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

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

ทั้งนี้ในปี 2562 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนแก้ไขหลักการบางประการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว อีกทั้งยังจัดให้มีการส่งเสริมและให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานของบริษัท ถึงหลักการต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งของบุคลากรในทุกระดับที่จะต้องปฏิบัติตาม รวมทั้งได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการต่างๆ ของบุคลากรของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบว่ามีบุคลากรของบริษัทผู้ใดประพฤติผิดฝ่าฝืนหลักการดังกล่าวข้างต้น

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

## 1. หลักสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### 1.1 Accountability

คือ ความรับผิดชอบต่อผลการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง และสามารถชี้แจง/อธิบายการ ตัดสินใจนั้นได้

### 1.2 Responsibility

คือ ความรับผิดชอบต่อการใช้หน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ

### 1.3 Equitable Treatment

คือ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย และมีคำอธิบายได้

### 1.4 Transparency

คือ ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

### 1.5 Vision to create long term value

คือ การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว

### 1.6 Ethics

คือ การมีจริยธรรม/จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

## 2. ค่านิยมองค์กร (Corporate Values)

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

## 3. วัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture)

- 3.1 ทัศนคติ
  - 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 ภายใต้การนำของประธานกรรมการจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินการของผู้บริหาร ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของบริษัทโดยสามารถสร้างและเพิ่มพูนคุณค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholders)
- คณะกรรมการ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจากภายนอกซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และควรมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อย 4 เดือน / ครั้ง โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง และเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการได้รับการเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบายการติดตามประเมินผลและการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ 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 ต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่อง คุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายชื่อต่อไปนี้

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายประสงค์ วรรัตน์กุล  | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายถวิล ไพรสมนซ์       | กรรมการตรวจสอบ       |







- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน : ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทเป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน ซึ่งทั้ง 2 คนเป็นผู้มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้กำหนดไว้ในเรื่องของคุณสมบัติของกรรมการอิสระทุกประการ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี หรือจนกว่าจะพ้นตำแหน่งจากการเป็นกรรมการบริษัทฯ ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. นายประสงค์ วรารัตนกุล ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
2. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนมีการประชุมอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณา ทบทวน และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่คณะกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

## 2. คุณลักษณะ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัท มหาชน จำกัด
- คณะกรรมการพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัทอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละคนไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท
- กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทอื่น ซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน และยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และ กลต. กำหนดไว้ได้
- บริษัทฯ ได้กำหนดเรื่องคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง หรือกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งคุณสมบัติดังกล่าวสอดคล้องเป็นไปตามสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ข้อ 16 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีคุณสมบัติดังนี้





#### คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
  2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ 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 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
  - ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน 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 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
  6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
  7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ 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 และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์สาธารณะ 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 ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 สรรหา และค่าตอบแทน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้





### 3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทเพื่อให้งบการเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่และการรายงานต่างๆ รวมถึงสายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้ขาดความเป็นอิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ
5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน 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 และทำแผนการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัทและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติหรือเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีหน้าที่ศึกษาพิจารณาติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอเป็นนโยบายค่าตอบแทนที่เป็นแรงจูงใจในการบริหารกิจการของบริษัทให้เจริญก้าวหน้าตลอดจนสามารถรักษาคณก่งและดีให้คงอยู่กับบริษัท ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนความเหมาะสม และความเพียงพอของนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ พร้อมทั้งปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เหมาะสมทันสมัยอย่างต่อเนื่อง
2. ติดตาม กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติของการกำกับดูแลกิจการที่ดี





3. ดูแลและส่งเสริมให้มีการดำเนินการในการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้มีผลอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท
4. ให้คำแนะนำแก่บริษัท คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและคณะทำงานในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. กำหนดวิธีการสรรหากรรมการหรือกรรมการผู้จัดการอย่างมีหลักเกณฑ์และโปร่งใส
6. คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เพื่อเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
7. สรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
8. พิจารณาเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นอนุกรรมการ โดยเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
9. เสนอแนะวิธีการประเมินผลการทำงานของกรรมการ คณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ รวมทั้งติดตามผลการประเมิน
10. ทบทวนและเสนอข้อแก้ไขขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับภาวะการณ์
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 และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

##### คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานใน หลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น





- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัท ฯ รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัท

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
  - จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
  - จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม คณะกรรมการ และผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัทรวมถึงการเงินรายไตรมาสของบริษัท
  - เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
  - ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
  - ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
  - ดำเนินการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมาย
- บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร เตมีนนท์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ - สกุล

น.ส.สิริพร เตมีนนท์

ตำแหน่ง

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศเลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ  
บริษัทไทย (IOD)

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







## 6. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักงานกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
  - บริษัทจัดให้มีการกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ กำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
  - คณะกรรมการควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมโดยสม่ำเสมอ อย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีกรรมการ มาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการมากกว่า 3 ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัทอีกต่อไป
- ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ
- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
  - กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
  - ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษารื้อกับกรรมการ ผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณา ในการประชุมครั้งต่อไป
  - ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอ เอกสาร และข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
  - ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะ ศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมต้องจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
  - คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล ค่าปรึกษา และบริการต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็น โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
  - ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

### การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะ ปี 2562

ครั้ง / จำนวนประชุมทั้งหมด

รายชื่อ	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรพ และค่าตอบแทน
1. ดร.อภิชัย เตชะอุบล	8/8	2/2		
2. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	8/8		5/5	7/7
3. ดร. สุธรรม วาณิชเสนี	6/6*		3/3*	5/5*
4. นายสมมาตร สังขทรัพย์	3/3*		1/1*	3/3*
5. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	8/8		3/3*	3/3*
6. นายถวิล ไพรสณฑ์	1/1*		1/1*	
7. นายกัมพล ตียรัตน์	7/8	1/1*		
8. นายอนุกุล อุบลนุช	8/8	2/2		
9. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	8/8	2/2		
10. นายเจิง ก้าว จั่น	0/1*			
11. น.ส.สิริพร เตมีนนท์	3/3*	1/1*		





- หมายเหตุ:
- \* นายสมมาตร สังขทรัพย์ ลาออกจากการเป็นกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562
  - \* ดร.สุธรรม วาณิชเสนี ลาออกจากการเป็นกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และคำตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562
  - \* นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ กรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และ คำตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562
  - \* นายถวิล ไพรสมนธ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 แทนที่ ดร. สุธรรม วาณิชเสนี ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการไปตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562
  - \* นายกัมพล ตียะรัตน์ ครอบกําหนดวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2562
  - \* นายเจิง ก้าว จั่น ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 แทนที่ นายสมมาตร สังขทรัพย์ ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการไปตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562
  - \* น.ส.สิริพร เตมีนนท์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหาร ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562 แทนที่ ดร. สุนทร เสถียรไทย ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561

## 7. การประเมินผลของคณะกรรมการ

### หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

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

### ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

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

## 8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

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







ในปี 2562 บริษัทได้ส่ง กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร เข้าอบรมหลักสูตรอบรม สัมมนา ดังต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	รายการ	จัดโดย	วันที่
นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน	Ethical Leadership Program (ELP) 17/2019	สำนักงาน IOD	7 พ.ย. 2562

## 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

1. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบัน และอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นและ พนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
4. คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวันซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบหน้าที่ต่อกันและกันในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท โดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปขึ้นการดำเนินงานดังกล่าวอย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
5. คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัทหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
6. คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งในผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
  - ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
  - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด
  - ไม่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทที่เป็นคู่แข่งกันของบริษัท
  - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท





7. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
8. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
9. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
10. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญหรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันหรือทำธุรกิจกับบริษัทไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
11. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่กระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใดๆ ในลักษณะที่มีผลบั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
12. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกันและจัดการกระทำทุจริตทุกประเภทโดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
13. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำการรวมถึงการสร้างความปลอดภัยในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

### 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 หรือภาพลักษณ์โดยส่วนรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใดๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยกหรือความเสียหายภายในบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3.2.5 รักษาและร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงานและช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบเพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทโดยรวม
- 3.2.6 พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่ทำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงานและปรับตัวให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้ รวมทั้งการให้เกียรติผู้อื่นโดยไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตนเอง
- 3.2.7 พนักงานควรประพฤติปฏิบัติและพัฒนาตนเองไปในทางที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและบริษัทอยู่เสมอโดยการศึกษาหาความรู้และประสบการณ์เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการปฏิบัติงาน ยึดมั่นในคุณธรรม ละเว้นจากอบายมุขทั้งปวง โดยไม่ประพฤติตนในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตนเองและบริษัท
- 3.2.8 แจ้งผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบว่าบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานกระทำการใดๆ โดยมีชอบหรือทุจริต
- 3.2.9 ให้ความเอาใจใส่และช่วยดำเนินการใดๆ ที่จะรักษาสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงาน รวมทั้งการพัฒนาองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ
- 3.2.10 หลีกเลี่ยงการให้-รับสิ่งของ การให้-รับการเลี้ยงรับรองหรือประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในทางที่ชอบธรรมของบริษัทหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งผู้รับพึงพิจารณา หากของขวัญที่ได้รับในรูปของเงินหรือสิ่งของมีมูลค่าสูงพึงแจ้งผู้บังคับบัญชาทราบและส่งคืน





## หมวดที่ 4 การรายงานทางการเงิน รายงานการบริหารและการควบคุมภายใน

- คณะกรรมการควรเสนอรายงานการประเมินฐานะและแนวโน้มของบริษัทโดยสรุปในลักษณะที่เข้าใจได้ง่ายไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานบุคคล บัญชีกำไรขาดทุนและรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งรายงานประจำปีของคณะกรรมการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่จำเป็นในการวิเคราะห์ในรูปแบบต่างๆ ตามที่คณะกรรมการต้องการ นอกเหนือจากรายงานทางการเงินและรายงานการตรวจสอบ

### คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอกและ ภายในบริษัทโดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบและวิธีการต่างๆ ที่ใช้อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตนเพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบถามรายงานหรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคู่กับการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวนรายงานทางการเงิน
- ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ แก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในการเงินเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

### 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 ระยะเวลาที่พบว่าระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและรายการผิดปกติทั้งหลาย อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณาทบทวนความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่จำเป็น





## หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน ให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดูแลเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมโดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าวไว้บน Website ของบริษัทด้วย
- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และได้เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนและแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่นๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนี้ได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- บริษัทได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- คณะกรรมการเปิดเผยให้สาธารณชนทราบผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันทำการถัดไปบน website ของบริษัท

## หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกรายและไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดสารสนเทศของบริษัทและการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติรวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ





- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน เป็นการล่วงหน้าเพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้าโดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาว่าวาระนั้นและบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ปริมาณดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในรายงานประจำปี

## หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทจะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
- คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
- คณะกรรมการควรพิจารณาว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาดหรือทำให้การดำเนินกิจการไม่สำเร็จในที่สุด

บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

### หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวและผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใสและสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้





#### 8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ความสามารถและทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่างๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

#### 8.1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสถานภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับอันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

### 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 บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดีและบริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดีและเป็นธรรมในการกั๊ยมเงินจากเจ้าหน้าที่และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าวบริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

#### 8.3.1 ความสัมพันธ์กับคู่ค้า

- ไม่เรียกรับหรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

#### 8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง







### 8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้าหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา 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
- จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อประชาสัมพันธ์ / สื่อสารข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ ให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลของบริษัท
- คณะกรรมการควรจัดหาทรัพยากรอย่างเพียงพอเพื่อช่วยพัฒนาความรู้ความสามารถของฝ่ายบริหารในการนำเสนอสารสนเทศและการติดต่อสื่อสาร
- นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีแล้ว มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่าน Website ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอพร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ดังนี้
- วัตถุประสงค์ของบริษัท
- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัททั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
- โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
- รายชื่อกรรมการ อนุกรรมการชุดต่างๆ ผู้บริหารระดับสูงและค่าตอบแทน





- บัณฑิตและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการเงิน
- ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
- คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้อย่างดียิ่งขึ้นนอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- ควรเปิดเผยในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการและ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมโดยเปรียบเทียบจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรมและการพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี
- คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

## หมวดที่ 10 การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กระบวนการและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีสรรหาและค่าตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในอนาคตด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลกระทบต่อเป้าหมายที่ยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ นอกจากนี้ ในแต่ละปีบริษัทยังจัดให้มีการอบรมให้ความรู้รวมถึงทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในเรื่องนโยบายการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อสังคมการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผล เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทจะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงถึงส่วนหนึ่งของบริษัทให้แก่กิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสทางไกลความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

## หมวดที่ 11 การต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม 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. พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
3. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
4. ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

## การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณหรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤตินิষยของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นรวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

### เรื่องที่รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย การทุจริตต่อกฎระเบียบบริษัทหรือการทำผิดของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงินหรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือชื่อเสียงของบริษัท





### ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่ [www.jck.international](http://www.jck.international)  
 หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ [cs@jck.international](mailto:cs@jck.international)  
 หรือ จดหมายธรรมดาที่ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)  
 เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา  
 เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทร 0-2676-4031-6

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้ และรายงานต่อคณะกรรมการ

### กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้าระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเท่านั้น
- บริษัทถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนสอบสวนมิให้ต้องรับอันตรายและความเดือดร้อนหรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล

## นโยบายที่สำคัญของบริษัท

### 1. นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนและการบริหารทรัพยากรบุคคล

#### (1) ด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งหมด โดยบริษัทจะไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใด ๆ ด้วยเรื่องแนวคิดและมุมมอง เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพึงพอใจทางเพศ สัญชาติ อายุ ความทุพพลภาพ หรือสถานภาพอื่นใดที่ถือว่าเป็นสิทธิมนุษยชน บริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความเคารพในสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งเน้นที่จะขจัดความอยุติธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่และการละเมิดสิทธิทุกประเภทบริษัทจะไม่ทำการจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมาย 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 บรรจุพนักงานใหม่จะต้องเป็นไปตามแผนอัตรากำลังทั้งในแง่ปริมาณและคุณภาพที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจอนุมัติเท่านั้น
- (2.1.3) ในการสรรหาบุคลากร หน่วยงานและผู้ที่มีขีดความสามารถจะต้องคำนึงถึง
  - ความจำเป็นในระยะยาวของบริษัทเกี่ยวกับทักษะ จิตสำนึก ทักษะและพฤติกรรมของ บุคลากรที่จะบรรจุลงในตำแหน่งที่ว่าง
  - ความเป็นไปได้และความยากง่ายในการพัฒนาบุคลากรที่จะเข้ามารับตำแหน่งให้ตรงตามความต้องการของบริษัทในระยะยาวโดยพิจารณาจากพื้นฐานความรู้และศักยภาพของบุคลากรที่จะเข้ารับ ตำแหน่งนั้น
  - กระบวนการสรรหาจะต้องมีความเที่ยงธรรมและโปร่งใสในทุกขั้นตอน
- (2.1.4) ในการที่จะให้ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับอัตราตำแหน่งที่บริษัทต้องการ ให้หน่วยงาน และผู้ที่มีขีดความสามารถดำเนินการ ดังนี้
  - สำหรับพนักงานในบริษัท ให้มีการสอดส่องติดตามและศึกษาผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและใกล้ชิดโดยให้ปรึกษาหารือกับหัวหน้าหน่วยงานอย่างสม่ำเสมอ
  - สำหรับบุคลากรที่จะรับเข้ามาใหม่ให้มีการเตรียมการสรรหาล่วงหน้าในระยะยาว

### (2.2) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน

- (2.2.1) บริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้พนักงานมีความสำเร็จและมีความก้าวหน้า เจริญเติบโตไปพร้อมกับ บริษัท
- (2.2.2) การที่พนักงานมีความก้าวหน้าในสายอาชีพเป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องรับผิดชอบพัฒนาตนเอง 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 ทั้งนี้หน่วยงานและฝ่ายบริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารระบบค่าตอบแทนจะต้องดำเนินการสำรวจค่าตอบแทนในตลาดอย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น
- (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) บริษัทต้องการให้พนักงานทุกคนเอาใจใส่และขวนขวายในการเพิ่มพูนความรู้และทักษะให้กับตนเองอย่างสม่ำเสมอเพื่อความก้าวหน้าของพนักงาน

## (2.5) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทมีเจตนารมณ์และนโยบายชัดเจนที่จะจัดให้มีระบบประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างมีคุณธรรมและยุติธรรม เพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจสูงสุดในการปฏิบัติงานของพนักงาน

## (2.6) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์

- (2.6.1) เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องควบคุมดูแลพนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาของตน ให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัดเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำผิด หรือทำความเสียหายร้ายแรงมาสู่งานในหน้าที่ พนักงานคนอื่นและต่อบริษัท
- (2.6.2) พนักงานซึ่งกระทำความผิดวินัยจะต้องถูกลงโทษตามควรแก่กรณีเพื่อป้องกันมิให้กระทำความผิดซ้ำ หรือร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษจะต้องกระทำโดยไม่มีเจตนาร้าย กลั่นแกล้งหรือไม่เป็นธรรม
- (2.6.3) การกระทำความผิดวินัยแม้จะเป็นการกระทำผิดอย่างเดียวกันอาจได้รับโทษแตกต่างกันได้ 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 ฉะนั้นตำแหน่งที่ไม่มีความจำเป็นหรือพนักงานผู้ใดปฏิบัติงานไม่ได้ผล บริษัทอาจยุบตำแหน่งหรือเลิกจ้างก็ได้





## 2. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงินและการบัญชี

### (1) ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางธุรกิจของบริษัทมีความสำคัญสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สมเหตุสมผลและเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางการเงิน การบัญชี ระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายในรวมถึงข้อกำหนดทางการเงินและการบัญชีของบริษัทอย่างเคร่งครัด ดังต่อไปนี้

- (1.1) การบันทึกรายการทางธุรกิจทุกอย่างของบริษัทจะต้องถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นในลักษณะใด
- (1.2) การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางธุรกิจจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใดๆ ก็ตาม
- (1.3) บุคลากรทุกระดับต้องดำเนินรายการทางธุรกิจให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางธุรกิจที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างเพียงพอเหมาะสมและทันเวลาเพื่อให้พนักงานบริษัทที่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำและการประเมินรายงานทางการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงินและการบัญชีและการเงินทุกประเภทของบริษัทลงในระบบบัญชีของบริษัทโดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

### (2) รายงานทางการเงินและการบัญชี

เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมินและการรักษาข้อมูลและ/หรือรายการทางการเงินและการเงินทุกประเภทของบริษัทพึงระลึกอยู่เสมอว่าบริษัทให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการบันทึกต่าง ๆ เพื่อให้รายงานทางการเงินและการบัญชีได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงินและการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและเป็นไปตามหลักการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของบริษัท โดยกำหนดให้

- (2.1) พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการบิดเบือนข้อมูล หรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและการเงินหรือข้อมูลรายการทางด้านปฏิบัติการ
- (2.2) พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าความถูกต้องของรายงานทางการเงินและการเงินเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงินและการบัญชีและการเงิน
- (2.3) พนักงานทุกคนที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการจัดเตรียม และ/หรือ ให้ข้อมูลรายการทางธุรกิจ

### (3) การปฏิบัติตามกฎหมาย

- (3.1) บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดทำบัญชีและบันทึกทางการเงินของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เช่นเดียวกับการปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบอื่นๆ ของตน
- (3.2) บุคลากรทุกระดับจะต้องยึดหลักความซื่อสัตย์ ปราศจากอคติและมีความซื่อตรงในการจัดเก็บบันทึกข้อมูล โดยความซื่อตรงดังกล่าวหมายถึงรวมถึงการไม่ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม
- (3.3) บริษัทไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลอันเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิดโดยเจตนาโดยเด็ดขาด





### 3. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

#### (1) วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการและบุคลากรทุกระดับของบริษัท จัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทจะบรรลุวัตถุประสงค์ต่างๆ ดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมถึงการดูแลทรัพย์สินไม่ให้สูญหายหรือถูกนำไปใช้ในทางที่ไม่เหมาะสม
- ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้องน่าเชื่อถือและทันเวลา
- ด้านการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบ (Compliance) มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัท

#### (2) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพโดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสมและบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหายหรือเสียหายจากการทุจริตประพฤติดมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ใต้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องเพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้นได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้
- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอเพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ได้แต่เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้นว่าจะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่าหรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่ากิจการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

#### (3) การควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้





- (3.1) คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้
- กิจกรรมมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
  - กิจกรรมมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
  - กิจกรรมมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
  - กิจกรรมมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
  - กิจกรรมมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (Monitoring and Evaluation)
- (3.2) ผู้บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการนำนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดไปปฏิบัติให้สัมฤทธิ์ผล บริษัทจึงมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในและให้ผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในขึ้นในบริษัทซึ่งได้แก่ งานหรือกิจกรรมต่างๆ ทุกระดับหรือแฝงอยู่ในวิถีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย
- ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้ใต้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
  - ผู้บริหารระดับกลางมีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน
- (3.3) พนักงานทุกระดับมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่างๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้โดยจะต้องให้ความสำคัญและปฏิบัติสม่ำเสมอและต่อเนื่องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในเกิดประสิทธิภาพซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด พนักงานทุกคนจึงต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน
- (3.4) การตรวจสอบภายในโดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายในและตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่างๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไปโดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางให้จัดทำมาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควรตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน
- ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่างๆ
  - รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจให้ข้อมูล คำชี้แจงและส่งมอบเอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม







#### 4. นโยบายการบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่องและมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน มีการเจริญเติบโตอย่างมากเป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขันการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าวซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุมความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์สินค้า ความเสี่ยงด้านรายได้ ความเสี่ยงด้านความเสียหายจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน ความเสี่ยงด้านการเงินและความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นทิศทางในการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทเป็นสำคัญ

นอกจากความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ และความเสี่ยงบางอย่างที่บริษัทคิดว่าไม่เป็นนัยสำคัญในปัจจุบันแต่อาจมีความสำคัญต่อไปในอนาคตได้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ควรพิจารณาผลกระทบและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นรวมถึงพิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทได้กล่าวไว้ด้วย

- (1) ดำเนินการให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- (2) ส่งเสริมและสนับสนุนให้ใช้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการของบริษัท โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้โดยบุคลากรทุกระดับต้องมีความเข้าใจและร่วมมือร่วมใจกันใช้การบริหารความเสี่ยงสร้างภาพลักษณ์ที่ดี เสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นหรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (3) เหตุที่มาของความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ทั้งในทางการเงิน และไม่ใช้การเงินและจัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเสี่ยงด้านต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของบริษัท
- (4) กำหนดประเภทของความเสี่ยงและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตอบสนองต่อความเสี่ยงของบริษัท
- (5) กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความแม่นยำมากขึ้นทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ
- (6) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงและอำนาจอนุมัติพร้อมทั้งนำนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป







## 5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

### (1) นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัวหรือของบุคคลผู้ใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานให้เต็มเวลาให้แก่บริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถและไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัทอันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้แก่บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือของครอบครัวหรือของบุคคลใกล้ชิดไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

### (2) ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะต้องยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเองและให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยเหลือคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใดๆ ควรจะขอคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา หรือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

#### (2.1) การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิดต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้นหรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใดๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขายที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วยการซื้อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวมหรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน ตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติงานให้กับบริษัท

#### (2.2) การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจจะเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นผู้จัดหาสินค้าหรือบริการให้แก่บริษัท ในฐานะผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะชี้แนะหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจของบริษัทกับกิจการนั้นๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขายหรือคู่แข่งและบุคลากรของบริษัทผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าวให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัทมีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน





บริษัทจะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัสดุหรือใช้บริการจากบุคลากรของบริษัท บุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดและไม่ทำสัญญาใดๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ

#### (2.3) สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรองหรือข้อเสนอที่ให้เป็นส่วนตัวต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัทหรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

#### (2.4) การรับงานทางวิชาการเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใดๆ

ผู้บริหารและพนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้หากมีเหตุผลที่ดี มีหลายกรณีที่บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองการณ์ไกลและประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพโดยเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น เป็นกรรมการบริษัทหรือเป็นที่ปรึกษา เป็นต้น บุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกระลึกเสมอว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัทหรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใดๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทนบริษัทในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุนหรือบริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

### (3) คำจำกัดความ

“บุคคลในครอบครัว” หมายถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือดหรือจากการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใดๆ อย่างใกล้ชิด

## 6. นโยบายเกี่ยวกับความลับ

### (1) การรักษาความลับของบริษัท

(1.1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือเป็นความลับทางการค้า การป้องกันข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัทในอนาคต รวมทั้งมีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย

(1.2) ผู้ที่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันทางกฎหมายและจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับหรือความลับทางการค้านั้นๆ อีกเป็นเวลาสองปี เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

(1.3) ทุกคนมีหน้าที่ต้องทราบถึงขั้นตอนวิธีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับและปฏิบัติเพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลอันเป็นความลับถูกเปิดเผยโดยไม่เจตนา

### (2) การกำหนดชั้นความลับของข้อมูล

(2.1) ข้อมูลลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัทต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้นอาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตามความสำคัญจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก

(2.2) การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น





### (3) การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

- (3.1) ทุกข้อมูลที่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเองหรือมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ
- (3.2) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- (3.3) หน่วยงานกลางที่เป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณะ ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีหน่วยงานภายในที่ทำหน้าที่แจ้งข่าวสารแก่พนักงาน
- (3.4) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด (Fact Sheet) และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ก่อนมีการเผยแพร่

### (4) การแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอก

การไม่เปิดเผยหรือแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอกบริษัท เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของบุคลากรของบริษัท ขอให้บุคลากรผู้นั้นถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพและแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยตรงต่อไป

## 7. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

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

### (2) การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ต้องดำเนินการให้มีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อเป็นการป้องกันการกระทำความผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัท และครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ บริษัทจึงห้ามบุคคลดังกล่าวทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหุ้นบริษัทไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้าในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ถือว่าเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไรหรือสร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

### (3) ขั้นตอนการป้องกัน

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (3.1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะโดยให้รับรู้เฉพาะผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
- (3.2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
- (3.3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ จะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

### (4) บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยและ/หรือถูกดำเนินการตามกฎหมายแล้วแต่กรณี





## 8. นโยบายเกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการใช้สื่อโทรคมนาคม

บริษัทกำหนดให้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัท การใช้บริการสารสนเทศและระบบสื่อสารโทรคมนาคมเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนที่จะต้องใช้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นไปตามนโยบายนี้

### (1) การรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทได้จัดเตรียมข้อมูลและระบบสารสนเทศที่เป็นประโยชน์สำหรับพนักงานเพื่อใช้ในกิจการของบริษัท พนักงานทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันและดูแลให้ข้อมูล และระบบสารสนเทศของบริษัท ที่อยู่ในความครอบครองของตน ไม่ถูกบุคคลภายนอกนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

### (2) การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์มีไว้ใช้เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น พนักงานต้องไม่ใช่เชิงธุรกิจส่วนตัวหรือการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยบริษัทสงวนสิทธิ์ในการระงับสิทธิหรือเข้าตรวจสอบระบบคอมพิวเตอร์ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง อันเป็นทรัพย์สินของบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำการใดๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น เพื่อให้การใช้ระบบงานต่างๆ ของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น ให้ทุกหน่วยงานใช้ระบบงานและคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้จัดหาอย่างถูกต้องตามมาตรฐานของบริษัทเท่านั้น

#### (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 ถือว่าเป็นกิจกรรมสาธารณะที่ผู้ใช้งานจะต้องพิจารณาการใช้อย่างระมัดระวัง 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 วิจารณ์และจริยธรรมในการใช้อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคมที่จะไม่ไปจำกัดสิทธิหรือสร้างความรำคาญให้แก่ผู้อื่นและ ต้องคำนึงถึงประโยชน์ทางธุรกิจต่อบริษัท

#### (2.5) สิทธิส่วนบุคคล

- พนักงาน ต้องมีจริยธรรมในการใช้ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในระบบเครือข่ายบริษัท โดยไม่กระทำการใดๆ ที่จะไปละเมิดสิทธิของผู้อื่น
- การใช้คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศหรืออุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ถือเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของบุคลากรทุกระดับที่จะใช้ประโยชน์ ให้ได้อย่างเหมาะสม เชื่อถือได้ตามมาตรฐาน ของการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องตามนโยบายและจรรยาบรรณของบริษัท

### 9. นโยบายเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ เป็นการ แสดงถึงเจตนาหมิ่น ของบริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
- ผลงานหรือข้อมูลอันเป็นสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับมาหรือที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทจะต้องตรวจสอบเพื่อให้ มั่นใจว่า จะไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่น
- ทำการตรวจสอบตั้งแต่กระบวนการจัดหาระบบคอมพิวเตอร์จนถึงการติดตั้งเพื่อการใช้งาน และจัดทำฐานข้อมูลของ Software หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันขององค์กรเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการสอดคล้องกับ พรบ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ปี 2560

### 10. นโยบายเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมและภาคที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการทุกวิถีทางเพื่อลดและป้องกันผลกระทบทางด้านคุณภาพความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดและการปฏิบัติงานใดๆ ของบริษัทที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งทั้งหมดจะนำไปสู่ความพึงพอใจของลูกค้า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และสาธารณชน ตลอดจนการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่สังคม เพื่อให้บรรลุถึงเจตจำนง ดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องดำเนินงานโดยมีระบบบริหารคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของงาน เพื่อช่วยในการเสริมสร้างประสิทธิภาพประสิทธิผลและเกิดคุณค่าสูงสุดแก่งาน
- (2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนดและมาตรฐานทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- (3) บริษัทจะกระทำการควบคุมและป้องกันความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้ในรูปแบบต่างๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิด ระบบรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกต้องและความผิดพลาดต่างๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงาน ทั้งนี้ ถือเป็นหน้าที่ที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุและอุบัติการณ์โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้





- (4) บริษัทจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลแก่ พนักงาน พนักงานของ ผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบและเข้าใจในนโยบาย กฎระเบียบ ขั้นตอนวิธีปฏิบัติ และข้อควรระวัง ต่างๆ ทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปยึดถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม
- (5) บริษัทจะส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมให้เป็นวิถีดำเนินชีวิต ประจำวันของพนักงาน
- (6) บริษัทจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง และต่อเนื่องโดยตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและความ ปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนส่งเสริม กิจกรรมทางสังคมในการรักษาสิ่งแวดล้อมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนตามหลักการพัฒนายั่งยืน

## 11. นโยบายเกี่ยวกับการจัดหา

### (1) นโยบายเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุ

เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดหาพัสดุของบริษัทมีความรวดเร็ว ถูกต้อง ประหยัดและรัดกุมบริษัทจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดหาพัสดุให้มีระบบ แบบแผน และมาตรฐานที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการ และเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ตลอดเวลา สามารถติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอน มีความชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อเอื้ออำนวยให้ผู้ปฏิบัติสามารถทำหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง จึงกำหนดแนวนโยบายดังนี้

- (1.1) จัดหาพัสดุให้มีผลดีต่อบริษัทมากที่สุดโดยตระหนักว่าหน่วยงานที่ต้องการพัสดุจะได้รับพัสดุตรงตามความต้องการและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยคำนึงถึงนโยบายด้านคุณภาพ 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/บริการที่มีคุณภาพตามความต้องการของผู้ใช้ด้วยความรวดเร็วและมีราคาที่เหมาะสมโดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่ชัดเจน 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) ไม่ควยโอกาสหาผลประโยชน์จากความผิดพลาดในการเสนอราคาหรือข้อกำหนดใดๆ ของผู้ค้า
- (2.1.7) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาต้องใช้ดุลยพินิจในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และรับฟังความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติงาน
- (2.1.8) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาจะควบคุม ตรวจสอบดูแล ให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัดสม่ำเสมอเป็นมาตรฐาน ในกรณีที่มีการปฏิบัติผิดจรรยาบรรณต้องดำเนินการตามขั้นตอนสอบสวนพิจารณาโทษทางวินัยต่อไป

## (2.2) การเจรจาต่อรอง

- (2.2.1) ทำการเจรจาต่อรองโดยอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์เชิงธุรกิจโดยคำนึงถึงความเหมาะสมระหว่างผลประโยชน์ของบริษัทกับความเป็นธรรมต่อผู้ค้า
- (2.2.1) การเจรจาต่อรองจะกระทำโดยเปิดเผย มีหลักฐานบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรรับรองโดยผู้มีอำนาจและ/หรือรับผิดชอบ

## (2.3) ความสัมพันธ์กับผู้ค้า

- (2.3.1) วางตัวอยู่ในระดับความสัมพันธ์กับผู้ค้าอย่างเหมาะสมในเชิงธุรกิจด้วยความเสมอภาค
- (2.3.2) ไม่เรียกร้องหรือยอมรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อย่างใดทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากผู้ค้าโดยมุ่งหวังให้มีการเอื้ออำนาจประโยชน์ต่อกันเป็นกรณีพิเศษ

## 12. นโยบายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กระบวนการและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทางและแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้







### (1) การดำเนินงานด้านธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก 4 ประเภท ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรม
2. เพื่อการขายและให้เช่า ที่ดินโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าและบริหารจัดการ
3. ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
4. รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

โดยบริหารงานภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีคือเปิดเผย มีความโปร่งใส เป็นธรรมและตรวจสอบได้ ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นว่าทุกองค์กรควรมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับเป้าหมายการเติบโตทางธุรกิจโดยการพัฒนาประโยชน์ร่วมกันอย่างเกื้อกูลกันและกันระหว่างธุรกิจและสังคมเพื่อส่งเสริมกันและนำไปสู่ความยั่งยืน บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมด้าน CSR (Corporate Social Responsibility) เพื่อบูรณาการงานด้านสังคม สิ่งแวดล้อมเข้าไปในกิจการซึ่งจะนำไปสู่ความสามารถในการแข่งขันก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของสังคมในด้านการดำเนินธุรกิจ

### (2) การจัดทำรายงานการพัฒนายั่งยืน

รายงานการพัฒนายั่งยืนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) นี้ได้จัดทำเป็นประจำทุกปี โดยมีเนื้อหาครอบคลุมนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ โดยเป็นการรายงานในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีในรายงานประจำปี (แบบ 56-2) จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบถึงความมุ่งมั่นต่อแนวทางการดำเนินงานในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับกรอบการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

## 13. นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัดและให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร โดยครอบคลุมทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

### (1) หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1.1) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชันและปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- (1.2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ





- (1.3) กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการและผู้บริหารมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- (1.4) ผู้ตรวจสอบภายใน มีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติและกฎหมาย ข้อกำหนดของการกำกับดูแลเพื่อให้นั้นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

## (2) แนวทางปฏิบัติ

- (2.1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทโดยไม่ต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- (2.2) พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- (2.3) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- (2.4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชันเป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- (2.5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- (2.6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวรรณธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

## (3) ข้อกำหนดในการดำเนินการ

- (3.1) ความเป็นกลางทางการเมืองและการช่วยเหลือทางการเมือง
  - บริษัทฯ เป็นองค์กรธุรกิจที่เป็นกลางทางการเมือง สนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมายและการปกครองระบอบประชาธิปไตย บริษัทฯ ไม่มีแนวปฏิบัติที่จะให้การช่วยเหลือทางการเมืองแก่พรรคการเมืองใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
  - กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานมีสิทธิและเสรีภาพทางการเมืองตามกฎหมายแต่จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางหรือได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเมือง
  - กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานจะไม่ดำเนินกิจกรรมทางการเมืองภายในบริษัทรวมถึงการใช้ทรัพยากรใดๆ ของบริษัทเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (3.2) การบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

บริษัทฯ สนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต สร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชนและสังคมผ่านกระบวนการทางธุรกิจหรือการบริจาคเพื่อการกุศลซึ่งต้องนำไปใช้สำหรับสาธารณกุศลเท่านั้น รวมถึงเงินสนับสนุนเพื่อธุรกิจของบริษัทไม่ได้ใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการคอร์รัปชัน โดยมีเอกสารหลักฐานชัดเจนและสอดคล้องกับระเบียบบริษัท





### (3.3) ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การท่องเที่ยว การให้การต้อนรับและการบันเทิง

ในทางปฏิบัติ เป็นที่เข้าใจว่าการให้ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การให้การต้อนรับและจัดความบันเทิงให้แก่ลูกค้า ซัพพลายเออร์และหุ้นส่วนทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผลและเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการสร้างความน่าเชื่อถือทางการค้า (goodwill) และช่วยกระชับความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งบางวัฒนธรรมในทางธุรกิจมักคาดหวังว่าจะได้รับของขวัญเล็ก ๆ น้อย ๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทห้ามการให้สิ่งของหรือการบริการดังกล่าวที่มากเกินไปหรือไม่เหมาะสม การดูแลให้การต้อนรับทางธุรกิจ การนำเที่ยว การให้ของขวัญ การจัดความบันเทิงและการจัดเลี้ยงจะต้องเหมาะสมแก่โอกาสและเป็นไปตามนโยบายและกฎหมายและระเบียบของบริษัท ยกตัวอย่างเช่น แม้ว่าเหมาะสมและเป็นที่ยอมรับที่จะให้ค่าใช้จ่ายแก่ลูกค้าในการเดินทาง เยี่ยมชมธุรกิจ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นของบริษัท สำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจที่ชอบด้วยกฎหมายแต่จะต้องดำเนินการดังกล่าวด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่งระยะเวลาของการเยี่ยมชมจะต้องเป็นไปตามเวลาที่จำเป็นสำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจนั้นค่าใช้จ่ายของการเดินทางต้องสมเหตุสมผลและเป็นค่าใช้จ่ายตามจริงของการเดินทางที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องเช่นระยะทางที่ยืดออกไป การช้อปปิ้ง การบริการต่าง ๆ เป็นต้นจะต้องจ่ายโดยลูกค้า

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นและกิจกรรมต่างๆ ที่กระทำโดยเป็นส่วนหนึ่งของการให้การต้อนรับ การท่องเที่ยว ของขวัญ การบันเทิงและการเลี้ยงอาหารจะต้องโปร่งใส ซึ่งหมายถึงการลงบัญชีที่เป็นหลักฐานของค่าใช้จ่ายและกิจกรรมนั้นต้องระบุถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยระบุถึงจุดประสงค์ทางธุรกิจอย่างชัดเจน อธิบายถึงกิจกรรมนั้นและระบุถึงจำนวนเงินที่ได้ใช้จ่ายไป เป็นต้น

## 14 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายได้ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรและรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นอกจากนี้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทยังเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท กล่าวคือ

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





## 15. 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) คณะกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ 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) มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

## 2. ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประพฤติมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ใต้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้
- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้น ที่จะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่า หรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่า กิจการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้ เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

## 3. นโยบายการควบคุมภายในของบริษัท

- 3.1 บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้



3.1.1 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- กิจกรรมมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
- กิจกรรมมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
- กิจกรรมมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
- กิจกรรมมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
- กิจกรรมมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (Monitoring and Evaluation)

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

- ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้ได้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลาง มีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

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

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

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

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม







## การบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน มีการเจริญเติบโตอย่างมาก เป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขันการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุม 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. เหตุที่มาจากความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ทั้งในทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน และจัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเสี่ยงด้านต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของบริษัท
4. ประเภทของความเสี่ยง และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการตอบสนองต่อความเสี่ยงของบริษัท
5. กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความแม่นยำมากขึ้น ทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ
6. ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งแนวนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป



## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 5 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2562 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2562 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ

3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆของทางการ
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



(นายประสงค์ วรรัตน์กุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

24 กุมภาพันธ์ 2563

# รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกและจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้จำนวนเงินรวม 5,243 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,962 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 20 และ 21 ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (สัญญาเงินกู้) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ยังได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

#### ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 5,825 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,592 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57 ของสินทรัพย์รวม) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 การประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์





ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 829 ล้านบาท ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดให้มีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 แล้ว การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นได้คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร และการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว เปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และประเมินความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของวิธีการดังกล่าว รวมทั้งสอบถามความสมเหตุสมผลของข้อมูลที่ใช้โดยการสอบถามผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่





เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้







ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ประเมินและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า





ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วฐุ ขยันการนาวิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2563





บริษัท เอซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	23,248,010	54,719,879	9,883,052	11,238,538
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า		1,610,000	-	1,610,000	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	103,654,283	40,718,193	87,449,692	12,926,996
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ	7	90,337,534	134,587,534	1,337,763,120	1,407,043,846
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย					
ค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	-	24,000,000	24,054,664
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10	5,825,023,946	5,760,373,992	4,592,197,183	4,423,564,904
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด		153,891,750	75,419,750	153,891,750	75,419,750
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	7	65,000,000	-	65,000,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		21,260,331	13,595,128	11,033,340	1,939,330
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,284,025,854	6,079,414,476	6,282,828,137	5,956,188,028
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	11	74,144,733	86,336,319	72,367,629	85,137,779
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย					
ค้างรับ - สู้จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	-	429,199	37,659,385
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,149,777,107	1,174,877,107
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	120,294,519	116,790,983	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14	150,216,810	154,533,385	150,216,810	154,533,385
สิทธิการเช่า	15	418,679,204	259,337,233	239,565,268	42,543,310
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	828,916,380	1,440,099,173	-	-
อุปกรณ์	17	53,844,241	59,869,730	50,476,511	55,377,242
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	28	214,685,558	208,915,009	132,918,191	128,012,177
ภาษีเงินได้คืนและสินทรัพย์อื่น		83,786,604	60,783,861	19,316,423	16,656,255
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		28,354,494	13,207,015	24,414,858	10,294,026
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,972,922,543	2,399,872,708	1,839,481,996	1,705,090,666
รวมสินทรัพย์		8,256,948,397	8,479,287,184	8,122,310,133	7,661,278,694

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	18	377,594,616	447,524,247	305,083,885
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	181,813,648	304,151,225	201,966,273
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		25,763,658	20,489,293	2,311,735
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	7	-	8,007,671	71,516,974
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,636,012,985	1,191,452,821	1,636,012,985
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		634,875	962,927	303,948
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	437,452,788	230,431,680	395,544,455
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 22	36,000,000	36,054,664	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		4,105,945	21,271,563	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		13,279,609	65,745,165	10,498,796
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,712,658,124</b>	<b>2,326,091,256</b>	<b>2,623,239,051</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,015,903,447	1,619,820,366	2,015,903,447
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		2,429,665	1,328,868	1,431,724
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	775,559,358	1,549,954,112	609,486,390
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย ค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 22	39,568,478	87,798,664	-
เงินมัดจำรับ		70,524,630	70,314,093	821,910
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	15	190,516,920	-	190,516,920
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	27,061,328	20,963,643	17,452,047
หนี้สินภายใต้สัญญาการค้ำประกัน	28	-	1,549,701	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,813,650	2,542,487	2,040,000
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,124,377,476</b>	<b>3,354,271,934</b>	<b>2,837,652,438</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>5,837,035,600</b>	<b>5,680,363,190</b>	<b>5,460,891,489</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	24			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 2,769,466,527 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2561: 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,769,466,527	3,324,207,633	2,769,466,527	3,324,207,633
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,147,034,141 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,147,034,141	2,147,034,141	2,147,034,141	2,147,034,141
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,818,634,495	1,818,634,495	1,818,634,495	1,818,634,495
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	26	50,655,721	50,655,721	50,655,721
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(1,549,949,816)	(1,072,269,779)	(1,356,148,887)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(185,495,559)	(269,357,298)	1,243,174
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,280,878,982	2,674,697,280	2,661,418,644
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		139,033,815	124,226,714	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>2,419,912,797</b>	<b>2,798,923,994</b>	<b>3,083,824,719</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>8,256,948,397</b>	<b>8,122,310,133</b>	<b>7,661,278,694</b>
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขาย	131,500,000	1,888,279,327	66,000,000	34,851,250
รายได้ค่าเช่าและบริการ	257,978,990	239,543,512	12,310,050	13,256,689
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,398,341	13,286,696	-	-
รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารงานโครงการ	7	-	8,500,000	234,000,000
<b>รายได้อื่น</b>				
เงินปันผลรับ	9,669,128	9,410,134	17,159,633	9,410,134
ดอกเบี้ยรับ	7,309,120	11,989,879	78,798,397	96,980,702
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	7	-	-	237,000,000
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	7,335,040	-	-
อื่นๆ	11,556,487	38,117,335	20,667,554	24,934,772
<b>รวมรายได้</b>	<b>426,412,066</b>	<b>2,362,961,923</b>	<b>203,435,634</b>	<b>650,433,547</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขาย	90,783,377	1,386,164,145	38,019,371	15,827,566
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	152,316,208	155,899,229	14,911,787	14,393,403
ค่าใช้จ่ายในการขาย	20,824,602	49,791,500	7,920,304	6,933,389
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	225,086,897	214,876,803	165,301,041	130,263,111
ขาดทุนจากการค้ำของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	27,600,000	26,600,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	8,093,528	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>497,104,612</b>	<b>1,806,731,677</b>	<b>253,752,503</b>	<b>194,017,469</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>				
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(11,563,716)	(93,198,942)	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>(82,256,262)</b>	<b>(50,316,869)</b>	<b>456,416,078</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(397,922,130)	(371,836,627)	(360,341,452)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>(480,178,392)</b>	<b>(422,153,496)</b>	<b>96,074,626</b>
ภาษีเงินได้	28	(6,132,262)	3,874,295	5,166,085
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>		<b>(486,310,654)</b>	<b>(418,279,201)</b>	<b>101,240,711</b>
<b>การดำเนินงานที่ยกเลิก</b>				
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	12	16,947,434	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>(469,363,220)</b>	<b>(418,279,201)</b>	<b>101,240,711</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้







(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14	(4,316,575)	5,007,227	(4,316,575)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		87,314,999	(4,420,236)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	863,315	(1,001,445)	863,315
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -				
สุทธิจากภาษีเงินได้		83,861,739	(414,454)	(3,453,260)
รายการที่จะ ไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	23	(1,315,201)	(5,581,629)	(842,017)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	254,957	1,029,262	168,403
รายการที่จะ ไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -				
สุทธิจากภาษีเงินได้		(1,060,244)	(4,552,367)	(673,614)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>82,801,495</b>	<b>(4,966,821)</b>	<b>(4,126,874)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>(386,561,725)</b>	<b>80,506,405</b>	<b>(422,406,075)</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(508,658,544)	36,883,541	(418,279,201)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		16,947,434	37,471,951	
		(491,711,110)	74,355,492	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		22,347,890	11,117,734	
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	-	
		22,347,890	11,117,734	
		(469,363,220)	85,473,226	
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(425,832,985)	31,916,720	(422,406,075)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		16,947,434	37,471,951	
		(408,885,551)	69,388,671	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		22,323,826	11,117,734	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	-	
		22,323,826	11,117,734	
		(386,561,725)	80,506,405	
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	29			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.23)	0.03	(0.19)
<b>กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	29			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.24)	0.02	0.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท เจซีที อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม											
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ											
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น											
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น											
	ส่วนเกินทุน			ส่วนค่าทวง			ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่			ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่		
ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า
ที่ออก	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า
และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า
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)	2,605,307,190	113,108,980	2,718,416,170	85,473,226	(4,966,821)
	-	-	74,355,492	-	-	-	-	74,355,492	11,117,734	85,473,226	-	-
	-	-	(4,552,367)	4,005,782	(4,420,236)	-	-	(4,966,821)	-	-	-	-
	-	-	69,803,125	4,005,782	(4,420,236)	-	-	69,803,125	11,117,734	80,916,859	-	-
435	984	-	-	-	-	-	-	1,419	-	1,419	-	-
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)	2,674,697,280	124,226,714	2,798,923,994	-	-
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)	2,674,697,280	124,226,714	2,798,923,994	-	-
	-	-	15,067,253	-	-	-	-	15,067,253	-	15,067,253	-	-
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,057,202,526)	4,696,434	(87,314,999)	(45,699,839)	(141,038,894)	2,689,764,533	124,226,714	2,813,991,247	(469,563,220)	(82,801,495)
	-	-	(491,711,110)	-	-	-	-	(491,711,110)	22,347,890	22,347,890	-	-
	-	-	(1,056,180)	(3,453,260)	87,314,999	-	-	82,825,559	(24,064)	82,801,495	-	-
	-	-	(492,747,290)	(3,453,260)	87,314,999	-	-	(492,747,290)	22,347,890	22,347,890	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,516,725)	(7,516,725)	-	-
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,549,949,816)	1,243,174	-	(45,699,839)	(141,038,894)	2,280,878,982	139,033,815	2,419,912,797	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้รับสรร (ขาดทุนสะสม)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ต่อขาย
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,147,033,706	1,818,633,511	50,655,721	(1,033,927,152)	690,652	2,983,086,438
กำไรขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	101,240,711	-	101,240,711
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(4,509,631)	4,005,782	(503,849)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	96,731,080	4,005,782	100,736,862
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	435	984	-	-	-	1,419
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(937,196,072)	4,696,434	3,083,824,719
						-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(937,196,072)	4,696,434	3,083,824,719
กำไรขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(418,279,201)	-	(418,279,201)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(673,614)	(3,453,260)	(4,126,874)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(418,952,815)	(3,453,260)	(422,406,075)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,356,148,887)	1,243,174	2,661,418,644

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(480,178,392)	57,937,283	(422,153,496)	96,074,626
บวก กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ขยกเลิก	20,572,475	48,569,775	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(459,605,917)	106,507,058	(422,153,496)	96,074,626
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	102,634,444	119,373,288	11,960,678	13,449,813
โอนกลับค่าเผื่อนึ่งสงสัยจะสูญ	(2,068,712)	(643,369)	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,922,253	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	27,600,000	26,600,000
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	8,093,528	(7,335,040)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(168,221)	326,106	(168,221)	326,106
กำไรจากการขายของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,398,341)	(13,286,696)	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	1,250,000	-	1,250,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11,563,716	93,198,942	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,182,484	2,559,591	5,186,573	1,235,534
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-7,490,505	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(9,669,128)	(9,410,134)	(9,669,128)	(9,410,134)
ดอกเบี้ยรับ	(7,316,554)	(12,042,998)	(78,798,397)	(96,980,702)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	402,371,205	419,471,193	371,836,627	360,341,452
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	47,868,504	700,640,194	(100,445,869)	391,636,695
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(63,661,045)	3,466,182	(70,928,381)	(6,373,175)
ต้นทุนพัฒนาโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์	(123,596,034)	797,104,479	(167,035,343)	(310,646,738)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	(121,883,000)	(6,000,000)	(121,883,000)	(6,000,000)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์	(65,000,000)	-	(65,000,000)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	21,781,254	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(8,075,376)	15,304,959	(9,094,010)	(347,742)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(15,321,428)	8,466,500	(14,294,781)	3,673,445
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(50,507,192)	(9,217,056)	9,615,680	16,486,624
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	17,509,840	(356,059,716)	2,304,861	(2,213)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(48,198,949)	49,994,432	(39,574,478)	43,492,379
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	481,700	13,120,486	330,000	587,500
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(430,382,980)	1,238,601,714	(576,005,321)	132,506,775
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(4,400,000)	(1,338,160)	(3,650,000)	(805,984)
จ่ายดอกเบี้ย	(427,675,613)	(436,250,654)	(384,114,521)	(337,723,024)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	8,231,561	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45,623,636)	(41,961,634)	(2,660,168)	(9,263,029)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(908,082,229)</b>	<b>767,282,827</b>	<b>(966,430,010)</b>	<b>(215,285,262)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(2,860,000)	-	(2,860,000)	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	3,280,597	-	3,280,597
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(2,500,000)	(34,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	50,000,000	140,000,000	144,916,039	613,774,056
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	11,457,464	120,471,913	12,770,149	104,044,172
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	33,253,929	39,020,984
ส่วนปรับปรุงและสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(17,355,222)	(19,411,424)	(13,198,541)	(3,000,000)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,552,318)	(11,729,045)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31,500,000	29,500,000	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(2,313,644)	(6,913,207)	(1,896,167)	(5,741,129)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	168,224	18,692	168,224	18,692
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	170,855,155	37,282,752	-	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	333,182,078	137,517,853	-	-
เงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7,490,505	-
เงินปันผลรับจากการลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	9,669,128	9,410,134	9,669,128	9,410,134
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1,622,239	2,118,752	7,249,690	41,148,437
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>582,373,104</b>	<b>441,547,017</b>	<b>195,062,956</b>	<b>767,955,943</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(71,253,582)	(689,019,895)	25,081,804	(763,413,213)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8,000,000)	8,000,000	(144,122,877)	194,122,877
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,078,000,000	2,024,400,000	2,078,000,000	2,024,400,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,238,628,000)	(2,675,472,000)	(1,238,628,000)	(2,675,472,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาชำระเงินและเช่าซื้อ	(1,331,368)	(3,355,933)	(899,359)	(3,109,264)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	104,580,000	389,700,000	104,580,000	192,400,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(525,773,509)	(774,070,013)	(54,000,000)	(12,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(33,253,929)	(39,020,983)	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	1,419	-	1,419
จ่ายเงินปันผล	(7,501,629)	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>296,837,983</b>	<b>(1,758,837,405)</b>	<b>770,011,568</b>	<b>(1,043,070,181)</b>
<b>ผลต่างจากการแปลงค่าเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>	<b>(2,600,727)</b>	<b>2,439,332</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ</b>	<b>(31,471,869)</b>	<b>(547,568,229)</b>	<b>(1,355,486)</b>	<b>(490,399,500)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>54,719,879</b>	<b>602,288,108</b>	<b>11,238,538</b>	<b>501,638,038</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>23,248,010</b>	<b>54,719,879</b>	<b>9,883,052</b>	<b>11,238,538</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562



(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u> (ปรับปรุงใหม่)	<u>2562</u>	<u>2561</u>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	43,411,000	184,572,750	43,411,000	184,572,750
โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	97,969,792	298,390,989	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	46,731,474	-	-	-
สินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	1,903,750	1,751,850	1,903,750	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้







## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น		
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ	
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ					
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการด้านการเป็น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ไทย	100.00	100.00	
ถือหุ้นโดยบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด					
Bognor Regis Warehouse Limited	ลงทุนในที่ดินและอาคาร คลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย	อังกฤษ	-	100.00	





ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (Bognor Regis Warehouse Limited) ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท 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 - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลสะสมของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้





## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

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

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17





กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานนี้มาถือปฏิบัติ

#### 4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2562 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม
ผลกระทบต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	15
รวม	15

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบายการบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในการร่วมค้า	79	41	120
ส่วนของผู้อถือหุ้น			
ขาดทุนสะสม	1,591	(41)	1,550





(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบายการ บัญชีเดิม	ลดลง	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	38	(26)	12
ขาดทุนสำหรับปี	495	(26)	469
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.24	(0.01)	0.23

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้

*การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือเมื่อมีการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าหลังจากได้รับชำระจากลูกค้าครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

*รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ*

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว







### คอกเบี้ยรับ

คอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

## 5.2 ต้นทุนขาย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินในโครงการ อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุดที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรขาดทุน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.5 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน





## 5.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

## 5.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)





ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารคลังสินค้าให้เช่า	25 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	15 ปี
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	28 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.9 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม





### 5.11 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดิน	30 - 50 ปี
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน	15 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### 5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

### 5.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

### 5.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน





### 5.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### 5.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### **ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### **ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน**

##### **โครงการสมทบเงิน**

กลุ่มบริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### **โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน**

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย





ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์  
หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด  
โครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

#### 5.17 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับ  
คืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพ  
ปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้า  
เงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่า  
ระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

ผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกแสดงเป็นรายการต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่อง  
ในส่วนของกำไรขาดทุน

#### 5.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้  
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด  
เปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย  
คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์  
และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้  
อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้  
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยัง  
ไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียง  
พอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น







กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับการรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
  - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
  - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้





## **การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง**

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

## **ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน**

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่ามูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมและการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16

## **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## **ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น





## การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินในโครงการ บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## คดีฟ้องร้องและการประณินภัย

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องและการถูกประณินภัย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและการถูกประณินภัยแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	77	95	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 9.975 และร้อยละ 15 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	7	-	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	8	8	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารงานโครงการ	-	-	9	234	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	-	-	-	82	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	17	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 - 6.25 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	6	10	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	6	5	ตามที่ตกลงในสัญญา





(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5	-	-	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้อื่น	-	2	-	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	12	13	12	13	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	2	14	1	5	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3, 7 และร้อยละ 15 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	51	36
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	574	584
บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	3,867	971
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	8,543	207
รวม	-	-	13,035	1,798
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,172	10	1,172	10
รวม	1,172	10	1,172	10
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,827	2,177	1	53
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (มหาชน)	1,709	43	-	43
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด	-	3	-	3
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	-	1	-	1
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	4,648	-	-	-
บริษัท เจซีเค รัชดา โฮเทล จำกัด	14	-	-	-
รวม	8,198	2,224	1	100
<u>กรรมการ</u>				
ประธานกรรมการบริษัท (เงินทอนจ่าย)	70,000	-	70,000	-
รวม	70,000	-	70,000	-
รวมทั้งสิ้น	79,370	2,234	84,208	1,908





(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด</b>				
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	41,500	-	41,500	-
รวม	41,500	-	41,500	-
<b>เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์</b>				
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด	65,000	-	65,000	-
รวม	65,000	-	65,000	-
<b>ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า</b>				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน)				
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	22,902	-	22,902	-
รวม	22,902	-	22,902	-
<b>เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ</b>				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นใน งบแสดงฐานะการเงิน)				
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,021	5,021	5,021	5,021
รวม	5,021	5,021	5,021	5,021
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)</b>				
<i>บริษัทย่อย</i>				
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	77,000	58,000
รวม	-	-	77,000	58,000





(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	-	435	-	435
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,254	5,230	1,215	5,148
บริษัท เจซีเค สอสปิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)	1,090	30	1,090	30
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด	158	260	158	260
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	118	235	118	235
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	696	-	696	-
รวม	3,316	6,190	3,277	6,108
รวมทั้งสิ้น	3,316	6,190	80,277	64,108

#### เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ

(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำรับในงบแสดงฐานะการเงิน)

##### บริษัทย่อย

บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	149	149
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	559	559
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	114	114
รวม	-	-	822	822

##### กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค สอสปิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)	583	-	-	-
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	1,010	-	-	-
รวม	1,593	-	-	-
รวมทั้งสิ้น	1,593	-	822	822







## เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า			
เงินให้กู้ยืม	115,000	-	(50,000)	65,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	19,588	5,750	-	25,338
รวม	134,588	5,750	(50,000)	90,338
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการ ร่วมกัน			
เงินกู้ยืม	-	70,000	(70,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	451	(451)	-
รวม	-	70,451	(70,451)	-
ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการ			
เงินกู้ยืม	8,000	4,000	(12,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8	32	(40)	-
รวม	8,008	4,032	(12,040)	-
รวมทั้งสิ้น	8,008	74,483	(82,491)	-
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 22)</b>				
Schubert Holdings Pte. Ltd.	ถือหุ้น ในบริษัทย่อย			
เงินกู้ยืม	33,254	-	(33,254)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	90,599	1,715	(16,746)	75,568
รวม	123,853	1,715	(50,000)	75,568
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(36,055)			(36,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	87,798			39,568





(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	1 มกราคม	ในระหว่างปี		31 ธันวาคม	
ความสัมพันธ์	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</b>					
<b>คอกเบี้ยค้างรับ</b>					
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	1,135,868	378,110	(523,026)	990,952	
คอกเบี้ยค้างรับ	271,176	75,635	-	346,811	
รวม	1,407,044	453,745	(523,026)	1,337,763	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและคอกเบี้ยค้างรับ</b>					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	33,254	-	(33,254)	-	
คอกเบี้ยค้างรับ	28,460	1,715	(5,746)	24,429	
รวม	61,714	1,715	(39,000)	24,429	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(24,055)			(24,000)	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและคอกเบี้ย</b>					
ค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	37,659			429	
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ</b>					
<b>คอกเบี้ยค้างจ่าย</b>					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม	35,000	45,000	(80,000)	-	
คอกเบี้ยค้างจ่าย	8,685	712	(712)	8,685	
รวม	43,685	45,712	(80,712)	8,685	
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม	151,123	78,000	(179,123)	50,000	
คอกเบี้ยค้างจ่าย	13,641	4,403	(5,212)	12,832	
รวม	164,764	82,403	(184,335)	62,832	
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน				
เงินกู้ยืม	-	70,000	(70,000)	-	
คอกเบี้ยค้างจ่าย	-	451	(451)	-	
รวม	-	70,451	(70,451)	-	





(หน่วย: พันบาท)

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
		1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
		กรรมการ			
ประธานกรรมการบริษัท					
เงินกู้ยืม		8,000	4,000	(12,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		8	32	(40)	-
รวม		8,008	4,032	(12,040)	-
รวมทั้งสิ้น		216,457	202,598	(347,538)	71,517

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่บริษัทย่อยทำสัญญาเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี (2561: ร้อยละ 5 - 6 ต่อปี) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน และเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อยในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 9.975 ต่อปี (2561: ร้อยละ 5.25 - 9.975 ต่อปี) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (2561: เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 - 7.00 ต่อปี และเป็นเงินกู้ยืมกรรมการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 - 7 ต่อปี)





### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	57,302	57,594	43,609	42,044
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,491	968	3,121	163
รวม	60,793	58,562	46,730	42,207

### ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.4

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	455	460	280	285
เงินฝากธนาคาร	22,793	54,260	9,603	10,954
รวม	23,248	54,720	9,883	11,239

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึง 0.625 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.20 ถึง 1.65 ต่อปี)





## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	695	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,384	-	-	-
3 - 6 เดือน	3,276	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,355	-	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,255	2,315	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	9,857	14,860	2,476	3,319
3 - 6 เดือน	6,358	1,322	51	42
6 - 12 เดือน	4,390	589	82	81
มากกว่า 12 เดือน	7,268	8,742	235	234
รวม	29,128	27,828	2,844	3,676
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,575)	(7,644)	(183)	(183)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	23,553	20,184	2,661	3,493
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	29,908	20,184	2,661	3,493
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินทรองจ่ายกรรมการ (หมายเหตุ 7)	70,000	-	70,000	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3,015	2,234	14,208	1,908
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	731	18,300	581	7,526
รวมลูกหนี้อื่น	73,746	20,534	84,789	9,434
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	103,654	40,718	87,450	12,927





## 10. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,880,023	3,813,763	3,662,859	3,570,613
ต้นทุนดอกเบี้ย	210,491	202,863	112,947	101,211
งานระหว่างก่อสร้าง	1,402,119	1,401,784	816,391	751,741
อาคารชุดพร้อมขาย	332,391	341,964	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,825,024	5,760,374	4,592,197	4,423,565
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	6.00 - 6.25	6.25 - 7.10	6.00 - 6.25	6.25

ในระหว่างปี 2562 และ 2561 บริษัทขอยได้โอนที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อให้เช่าบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 13 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ล้านบาท) (2561: 28 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุดจำนวน 5,576 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,355 ล้านบาท) (2561: 5,268 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,931 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก และหุ้นกู้และจดจำนองไว้กับกรมสรรพากร เพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.6 ข)

## 11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย





## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)	
							เงินปันผล	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	ที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)			2562	2561
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	425,000	425,000	100.00	100.00	422,550	422,550	-	-
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	100,450	100,450	49.91	49.91	45,523	45,523	7,490	-
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	951,000	951,000	100.00	100.00	746,901	746,901	-	-
บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	30,500	28,000	100.00	100.00	30,500	28,000	-	-
รวม					1,245,474	1,242,974	7,490	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(95,697)	(68,097)		
สุทธิ					1,149,777	1,174,877		

#### การเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2562 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย (บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) จำนวน 10 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 38 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วจำนวน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเท่าเดิม

#### การขายหุ้นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อม

เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2562 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด) ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งบริษัทย่อยถือหุ้นและบริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อมอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกับผู้ซื้อโดยมีมูลค่าการซื้อขายจำนวนประมาณ 5.19 ล้านปอนด์ บริษัทย่อยได้รับชำระเงิน และโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนกรกฎาคม 2562







## สินทรัพย์และหนี้สินของ Bognor Regis Warehouse Limited ณ วันที่จำหน่าย ปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,780
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,738
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	686
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	556,569
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	410
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(13,364)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	(336,998)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)	(137,229)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(9,863)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,266)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	120,266
สุทธิ	194,729

## รายการขายเงินลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ราคาขายเงินลงทุนสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย	186,635
หัก: ต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(194,729)
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(8,094)

## กระทบยอดเงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited

(หน่วย: พันบาท)

ราคาขายเงินลงทุนสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย	186,635
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(15,780)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	170,855

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจาก Bognor Regis Warehouse Limited แล้วทั้งจำนวนในเดือนกรกฎาคม 2562

นอกจากการขายเงินลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited ตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย (บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด) ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน Bamsley Warehouse Limited โดยบริษัทย่อยได้รับชำระเงิน และโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว จึงถือเป็นการยกเลิกการดำเนินงานในประเทศอังกฤษ





ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทจึงแยกแสดงผลการดำเนินงานของสองบริษัทข้างต้นเป็น “กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

การดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่แสดงรวมอยู่ในงบการเงินรวมมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2562	2561		
	Bognor Regis Warehouse Limited	Bognor Regis Warehouse Limited	Barnsley Warehouse Limited	รวม
<b>กำไรขาดทุน</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	37,435	73,332	22,471	95,803
รายได้อื่น	2,916	315	10	325
<b>รวมรายได้</b>	<b>40,351</b>	<b>73,647</b>	<b>22,481</b>	<b>96,128</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	10,314	21,954	8,042	29,996
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,016	1,693	1,492	3,185
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>15,330</b>	<b>23,647</b>	<b>9,534</b>	<b>33,181</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้จาก</b>				
<b>การดำเนินงานที่ยกเลิก</b>	<b>25,021</b>	<b>50,000</b>	<b>12,947</b>	<b>62,947</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>(4,449)</b>	<b>(10,771)</b>	<b>(3,606)</b>	<b>(14,377)</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้จาก</b>	<b>20,572</b>	<b>39,229</b>	<b>9,341</b>	<b>48,570</b>
<b>ภาษีเงินได้</b>	<b>(3,625)</b>	<b>(8,775)</b>	<b>(2,323)</b>	<b>(11,098)</b>
<b>กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก</b>	<b>16,947</b>	<b>30,454</b>	<b>7,018</b>	<b>37,472</b>





ข้อมูลกระแสเงินสดของ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งรวมอยู่ในงบกระแสเงินสดรวม มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	24,963	53,798
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	5	14,389
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(36,623)	(86,971)

ข้อมูลกระแสเงินสดของ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งรวมอยู่ในงบกระแสเงินสดรวม มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2561	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,678	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	10	
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(11,754)	

## 12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

	(หน่วย: ล้านบาท)							
	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ถ้าไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย	
บริษัท	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		ไม่มีอำนาจควบคุม		ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		ในบริษัทย่อยในระหว่างปี		ในระหว่างปี	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	50.09	50.09	139	124	22	11	7	-





12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	112,074	120,251
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	327,283	383,506
หนี้สินหมุนเวียน	74,706	85,757
หนี้สินไม่หมุนเวียน	88,263	171,220

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
รายได้	186,056	182,633
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	44,615	22,427

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	89,119	91,414
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,969)	(28,634)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(81,932)	(78,042)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	5,218	(15,262)





### 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

#### 13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน			
	2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561	2562	2561
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51	51	255,000	255,000	120,295	116,791

#### 13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	
	2562	2561	2562	2561
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	11,564	93,199	-	-

#### 13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,383	1,706
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	55	6
หนี้สินหมุนเวียน	(1,741)	(671)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,398)	(749)
สินทรัพย์ - สุทธิ	299	292
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	152	149
การตัดรายการระหว่างกัน	(32)	(32)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	120	117





## สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
รายได้อื่น	8	8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(83)	(191)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(6)	-
ภาษีเงินได้	58	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(23)	(183)

บริษัทย่อย (บริษัท กราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งจำนวนไปค้าประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

## 14. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)							
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
					กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น			
					จากการเปลี่ยนแปลง			
ชื่อกองทุน	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์								
และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี								
อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์								
(M-II)	10.04	10.04	148,663	148,663	1,554	5,870	150,217	154,533
รวม			148,663	148,663	1,554	5,870	150,217	154,533

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม - สุทธิ	154,533	152,807
ลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	-	(3,281)
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(4,316)	5,007
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม - สุทธิ	150,217	154,533





ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากกองทุนฯเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท (2561: 9 ล้านบาท)

บริษัทฯได้นำเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) มูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 107 ล้านบาท (2561: 63 ล้านบาท) ไปค้าประกันตัวแลกเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และ 21

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับชั้นที่ 1 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

## 15. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าเช่าที่ดิน จ่ายล่วงหน้า	ค่าเช่าอาคาร จ่ายล่วงหน้า	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร โรงงาน	สิทธิการเช่า ที่ดิน
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	132,264	483,353	56,376	9,096	681,089
เพิ่มขึ้น	-	16,411	3,000	-	19,411
ลดลง	-	-	-	(9,096)	(9,096)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	132,264	499,764	59,376	-	691,404
เพิ่มขึ้น	2,191	1,966	200,282	-	204,439
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	134,455	501,730	259,658	-	895,843
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	73,849	300,834	15,364	8,483	398,530
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	32,916	1,469	613	42,633
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	-	(9,096)	(9,096)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	81,484	333,750	16,833	-	432,067
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,635	34,202	3,260	-	45,097
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	89,119	367,952	20,093	-	477,164
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	50,780	166,014	42,543	-	259,337
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	45,336	133,778	239,565	-	418,679







## 15.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

- (1) บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินกับวชิราวุธวิทยาลัย เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการมหาดเล็กหลวง) โดยอาคารชุดดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวชิราวุธวิทยาลัยตั้งแต่เริ่มสร้างและบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.2

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

ในระหว่างปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2558 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ทำข้อตกลงเพื่อยกเลิกการขายสิทธิการเช่าและอื่นๆของโครงการมหาดเล็กหลวงกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องชำระคืนเงินมัดจำรับจากการขายโครงการให้กับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดคงเหลือของเงินมัดจำมีจำนวน 47 ล้านบาท (2561: 58 ล้านบาท) ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

- (2) ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษนครพนม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.7 โดยบริษัทฯ ได้ลงบันทึกคำยินยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าในการชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่ากำหนดระยะเวลาการเช่า 50 ปี เป็นเงิน 187 ล้านบาท และบริษัทฯ ประสงค์จะขอผ่อนชำระ โดยยกเว้นการชำระในปีที่ 1-5 และจะจ่ายชำระในปีที่ 6-10 (ปี 2567 ถึง ปี 2571) พร้อมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี โดยชำระพร้อมกับค่าเช่ารายปีตามสัญญา ณ วันที่เข้าทำสัญญาเช่า บริษัทฯ ได้บันทึกค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าเป็นสิทธิการเช่า และบันทึกหนี้สินจากค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นเจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุในงบแสดงฐานะการเงิน

## 15.2 บริษัทย่อย

- (1) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินกับวชิราวุธวิทยาลัยโดยทำสัญญาเมื่อปี 2536 บันทึกเป็นค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าและบริษัทย่อยได้ก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินเช่า โดยอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวได้ตกเป็นของผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง โดยบริษัทย่อยได้สิทธิในการใช้อาคารดังกล่าวจนกว่าสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด บริษัทย่อยบันทึกมูลค่าอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นค่าเช่าอาคารจ่ายล่วงหน้า
- (2) บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานให้เช่า และสิทธิการเช่าที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16





บริษัทขอยได้นำสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่งมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 39 ล้านบาท (2561: 46 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร

#### 16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและอาคาร		
	คลังสินค้าให้เช่า/		
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	อาคารชุด	
	โรงงานเช่า	สำนักงานให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ราคาทุน	740,641	359,814	1,100,455
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(37,133)	(232,484)	(269,617)
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,922)	-	(1,922)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	701,586	127,330	828,916
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

บริษัทขอยดำเนินการธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าบนที่ดินที่เช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.4 และให้เช่าอาคารชุดสำนักงานบนที่ดินที่เช่าจากบริษัทแห่งหนึ่งตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2.6

บริษัทขอยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนประมาณ 829 ล้านบาท (2561: 1,440 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร





การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,440,099	1,526,852
ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	3,552	11,729
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	97,970	298,391
โอนไปต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(46,731)	-
จำหน่าย	(23,102)	(45,713)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(556,569)	(237,345)
ค่าเพื่อการด้อยค่าบันทึกเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	(1,922)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(47,294)	(63,371)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(39,009)	(48,522)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	828,916	1,440,099

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ส่วนปรับปรุง		
อาคารโรงงานเช่า	910,000	1,559,707
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	140,566	165,900

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า





การขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ในปี 2556

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

1. ข้อตกลงสำหรับเงินชดเชยในที่ดินและอาคาร โรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยหรือมีสัญญาเช่ารายย่อยแล้ว แต่การชำระค่าเช่าหรือค่าบริการยังไม่เริ่มหรือมีระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 6 เดือน บริษัทฯและบริษัทย่อยตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับที่ดินและอาคารโรงงานแปลงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยให้แก่กองทุนฯ ตลอดระยะเวลาสามปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนฯ บริษัทฯหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าลงทุนเพื่อถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กองทุนฯจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการเพิ่มทุน หรือเป็นจำนวนเงิน 75 ล้านบาท (หน่วยลงทุนจำนวน 7.5 ล้านหน่วย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 10.04 (2561: ร้อยละ 10.04) ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ
3. บริษัทฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ โดยแต่งตั้งให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในส่วนเพิ่มทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯตกลงวางเงินประกันเพิ่มจำนวน 0.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารสินทรัพย์
4. บริษัทฯตกลงรับประกันการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน





## 17. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	556	1,419	2,242	4,217
จำหน่าย	-	(5,305)	-	(5,305)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	22,294	45,756	94,050	162,100
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,911	3,547	4,785	10,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(5,305)	-	(5,305)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	18,320	41,207	48,729	108,256
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,329	6,677	47,864	59,870
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,974	4,549	45,321	53,844
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				13,368
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				10,243





(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่งและ	
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	556	1,419	1,825	3,800
จำหน่าย	-	(5,305)	-	(5,305)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	19,673	35,518	73,790	128,981
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,843	2,573	4,284	8,700
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(5,305)	-	(5,305)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	15,736	33,018	29,750	78,504
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,224	3,654	46,499	55,377
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,937	2,500	44,040	50,477
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				11,981
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				8,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2561: 7 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคามาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 63 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 45 ล้านบาท) (2561: 45 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 22 ล้านบาท))





## 18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	20,277	25,530	17,168	13,086
ตั๋วแลกเงิน	4.75 - 10.00	69,686	157,567	34,821	84,212
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.00 - 8.00, MOR	157,632	165,427	123,095	83,427
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7.50 - 10.00	130,000	99,000	130,000	99,000
รวม		377,595	447,524	305,084	279,725

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของกลุ่มบริษัท ค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร และจดจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทบางส่วน

กลุ่มบริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีหลักประกันจำนวน 30 ล้านบาท (2561: 30 ล้านบาท) และตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 40 ล้านบาท (2561: 128 ล้านบาท)

ตั๋วแลกเงินที่มีหลักประกัน ค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 158 ล้านบาท ซึ่งไม่มีหลักประกัน (2561: ตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารจำนวน 82 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยบริษัทฯ และตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 83 ล้านบาท ไม่มีหลักประกัน)

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 130 ล้านบาท (2561: 99 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทฯและห้องชุดบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

## 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,924	6,940	3,021	4,754
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	43,372	124,883	35,345	103,441
รวมเจ้าหนี้การค้า	47,296	131,823	38,366	108,195







(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำจากการขายโครงการ,				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	-	47,000	58,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3,316	6,190	33,277	6,108
เงินประกันผลงาน	29,860	40,008	16,632	14,394
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	84,046	102,195	54,817	47,558
อื่นๆ	17,296	23,935	11,874	16,851
รวมเจ้าหนี้อื่น	134,518	172,328	163,600	142,911
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	181,814	304,151	201,966	251,106

**20. หุ้นกู้**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2	-	528,500
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560	-	285,128
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561	440,000	440,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561	769,000	769,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561	430,400	430,400
หุ้นกู้ระยะสั้นไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 4/2561	-	95,000
หุ้นกู้ระยะสั้นไม่ด้อยสิทธิและไม่มียหลักประกัน ครั้งที่ 1/2561	-	290,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วน ครั้งที่ 1/2562	525,500	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2562	966,400	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562	546,100	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(25,484)	(26,755)
รวม	3,651,916	2,811,273
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,636,013)	(1,191,453)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,015,903	1,619,820





การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,811,273
ออกหุ้นกู้ในระหว่างปี	2,078,000
หุ้นกู้ครบกำหนดระหว่างปี	(1,238,628)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(33,412)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	34,683
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,651,916

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 จำนวน 528,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 528.5 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

หุ้นกู้นี้มีหลักประกัน ได้แก่

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

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 แล้ว 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

หุ้นกู้นี้มีหลักประกัน ได้แก่

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





เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิ และมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มเติมข้อความในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นเรื่อง การถอนเงินในบัญชีหลักทรัพย์ มาจ่ายชำระคืนผู้ถือหุ้นเมื่อผู้ถือหุ้นใช้ สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนด โดยจำนวนเงินที่ไถ่ถอนต้องไม่ทำให้มูลค่ารวมของทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันน้อยกว่าเงื่อนไขที่กำหนด และผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นบางส่วนก่อนวันครบ กำหนด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 เป็นต้นไป โดยต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ถอนเงินฝากจากบัญชีที่วางเป็นหลักประกัน จำนวน 206 ล้านบาท เพื่อมาจ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน และเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 ทั้งหมดแล้ว

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

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 แล้ว

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561 จำนวน 769,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 769 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 มกราคม 2563 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี

ผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561 แล้ว

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 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

ผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

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



เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกันระยะสั้น 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

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) ห้องชุดบางส่วนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย
- (3) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้มีประกันระยะสั้น ครั้งที่ 4/2561 แล้ว

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกัน 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

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2561 ทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วน ครั้งที่ 1/2562 จำนวน 525,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 525.5 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2562 จำนวน 1,006,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,006.4 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 มีนาคม 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2562 โดยการซื้อคืนหุ้นกู้ในตลาดรองบางส่วน จำนวน 40 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 3/2562 จำนวน 546,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 546.1 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 กรกฎาคม 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี





หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 811,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 811.1 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 มกราคม 2565 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 390,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 390 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 13 สิงหาคม 2565 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจ

## 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2562	2561	2562	2561
1	บาท	150	-	107,593	-	-
2	บาท	380	-	220,177	-	-
3	บาท	159	32,477	66,508	-	-
4	บาท	235	127,300	181,700	-	-
5	ปอนด์	8.5	-	176,743	-	-
6	บาท	1,600	970,030	954,198	970,030	954,198
7	บาท	30	-	18,711	-	-
8	บาท	55	48,205	54,756	-	-
9	บาท	35	35,000	-	35,000	-
รวม			1,213,012	1,780,386	1,005,030	954,198
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(437,453)	(230,432)	(395,544)	(65,584)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			775,559	1,549,954	609,486	888,614





การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,780,386	954,198
กู้เพิ่มระหว่างปี	104,580	104,580
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	2,587	252
จ่ายคืนเงินกู้	(525,774)	(54,000)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(137,229)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(11,538)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,213,012	1,005,030

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

ในเดือนกรกฎาคม 2561 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2561 ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,000,000 บาท และตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2561 เป็นต้นไปชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 1,870,000 บาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนแล้ว โดยมีค่าธรรมเนียมจากการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน





เงินกู้ที่ (2) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศสวีเดน 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 รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนแล้ว โดยมีค่าธรรมเนียมจากการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน

เงินกู้ที่ (3) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศสวีเดน 159 ล้านบาท (วงเงินภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเบิกเงินกู้และเบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 10 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 7,700,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยให้เริ่มผ่อนชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

ในปี 2560 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยกำหนดให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทุกเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 ในอัตราขั้นต่ำรายปี เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 2,500,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570







เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

เงินกู้ที่ (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 ในอัตราขั้นต่ำรายวัน เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึง เดือนละ 3,000,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนธันวาคม 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) การนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของบริษัทย่อยให้กับธนาคาร





ในระหว่างปี บริษัทย่อย (บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด) ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อยข้างต้น ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

เงินกู้ที่ (6) เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งประกอบด้วย วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 1,038 ล้านบาท) วงเงินการออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 500 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกสิ้นเดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 25 เป็นต้นไป นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 33 ล้านบาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้เป็นต้นไป

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการ โอนผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เงินกู้ที่ (7) เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 30 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญานับแต่วันที่เบิกเงินกู้ และจะต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2569

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อยและในกรณีที่มีการปลอดจำนองห้องชุดภายในโครงการ กำหนดให้ชำระคืนเงินกู้ในอัตรา 80% ของราคาประเมิน

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนแล้ว

เงินกู้ที่ (8) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 55 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่วันที่เดือนมีนาคม 2562 ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2564

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร





เงินกู้ที่ (9) เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวน 35 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนมกราคม 2564

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินเตอร์เรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 3:1 เท่า การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้	562	632	562	632

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	33,254
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	75,568	90,599
รวม	75,568	123,853
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(36,000)	(36,055)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	39,568	87,798

เงินกู้ยืมข้างต้นคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการนำหลักทรัพย์ใดๆ ไปค้ำประกัน





## 23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	20,964	14,161	11,423	5,357
รับโอนจากบริษัทย่อย	-	-	3,650	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,054	2,239	4,086	1,075
ต้นทุนดอกเบี้ย	503	320	294	161
ต้นทุนบริการในอดีต	1,625	-	807	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์และข้อสมมติทางการเงิน	1,315	(3,139)	842	(1,814)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	8,721	-	7,451
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,400)	(1,338)	(3,650)	(807)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	27,061	20,964	17,452	11,423

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2561: 4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 4 - 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ปี) (2561: 4 - 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ปี))





สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราคิดลด	1.25 - 1.69	2.10 - 2.80	1.36	2.40
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	2 - 30	2 - 30	2 - 30	2 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(1,302)	1,445	(811)	904
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	1,787	(1,639)	1,140	(1,043)
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(611)	665	(391)	428

(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)
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(411)	438	(250)	268





## 24. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 3,324,207,633 บาท เป็น 2,554,763,113 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญจำนวน 769,444,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 2,554,763,113 บาท เป็น 2,769,466,527 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 214,703,414 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2562
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 214,703,414 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

## 25. ใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 (JCK-W5) จำนวน 241,117,818 หน่วย ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

## 26. สรรองตามกฎหมาย

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





## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	199,729	690,551	199,729	436,575
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	(64,650)	807,387	(168,632)	(607,266)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	66,512	59,794	45,195	39,727
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	102,634	119,373	11,961	13,450
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	60,793	58,562	46,730	42,207
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	34,401	18,772	24,190	11,979

## 28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	15,959	37,115	-	-
หัก ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(3,625)	(11,098)	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(6,202)	(16,081)	(3,874)	(5,166)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<b>6,132</b>	<b>9,936</b>	<b>(3,874)</b>	<b>(5,166)</b>







จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(863)	1,001	(863)	1,001
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร (ขาดทุน)				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(255)	(1,029)	(168)	(1,127)
รวม	(1,118)	(28)	(1,031)	(126)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(480,178)	57,937	(422,153)	96,075
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	20,572	48,570	-	-
	(459,606)	106,507	(422,153)	96,075
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราภาษีเงินได้ของประเทศไทย				
ร้อยละ 20	(91,921)	21,301	(84,431)	19,215
ความแตกต่างของอัตราภาษีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	(88)	(202)	-	-
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	16,878	10,418	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	71,071	6,273	65,169	-
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน				
แต่ไม่เคยรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,509)	(29,945)	-	(29,945)
ตัดจำหน่ายผลขาดทุนสะสมทางภาษี	8,567	-	8,567	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,550)	1,550	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(3,534)	(749)	(3,480)	(972)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี	12,882	13,409	10,366	6,589
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,039)	(1,021)	(65)	(53)
รวม	8,309	11,639	6,821	5,564
ภาษีเงินได้ของการดำเนินงานที่ยกเลิก	(3,625)	(11,098)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	6,132	9,936	(3,874)	(5,166)





ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,115	1,529	37	37
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	384	384	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	250	-	250	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	146,200	154,502	98,800	107,367
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,932	4,058	3,490	2,284
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	29,789	20,133	29,789	20,133
อื่นๆ	2,826	1,310	1,340	-
<b>รวม</b>	<b>216,737</b>	<b>212,157</b>	<b>133,706</b>	<b>129,821</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	311	1,174	311	1,174
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	557	805	477	635
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,550	-	-
อื่นๆ	1,183	1,263	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,051</b>	<b>4,792</b>	<b>788</b>	<b>1,809</b>
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>214,686</b>	<b>207,365</b>	<b>132,918</b>	<b>128,012</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,108 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 925 ล้านบาท) (2561: 826 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 647 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 1,013 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 829 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567





## 29. กำไรต่อหุ้น

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

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

ไม่มีการแสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดเนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (JCK-W5) มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

งบการเงินรวม						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
กำไร (ขาดทุน)		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น		
2562	2561	2562	2561	2562	2561	
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)				
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(491,711)	74,355	2,147,034	2,147,034	(0.23)	0.03
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(508,659)	36,884	2,147,034	2,147,034	(0.24)	0.02
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
กำไร (ขาดทุน)		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น		
2562	2561	2562	2561	2562	2561	
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(418,279)	101,241	2,147,034	2,147,034	(0.19)	0.05





### 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจ 5 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้





(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ที่ดินและ		อาคารคลังสินค้า		อาคารสำนักงาน		อาคารชุดพักอาศัย		รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน
	ที่ดินและ โรงงานเพื่อขาย <sup>(1)</sup>	อาคารคลังสินค้า เพื่อให้เช่า <sup>(2)</sup>	อาคารคลังสินค้า เพื่อให้เช่า <sup>(3)</sup>	อาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่า <sup>(3)</sup>	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย <sup>(4)</sup>	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย <sup>(4)</sup>	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย <sup>(4)</sup>	อาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย <sup>(4)</sup>	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	งบการเงินรวม
รายได้									(ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากลูกค้าภายนอก	118	35	73	63	185	179	13	1,853	2,128
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	37	19	32	28	67	51	2	471	586
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	8	12	-	-	-	-	13
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:									
รายได้อื่น									
รายได้ช่วยเหลือค่าเสียหาย									29
กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย									-
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(21)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(50)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(225)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(12)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก									(93)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(398)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									(6)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)									(10)
									17
									37
									(469)
									85
									(23)
									(11)
									(492)
									74





## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย (การดำเนินงานต่อเนื่อง)	389,479	2,127,823
ประเทศอังกฤษ (การดำเนินงานที่ยกเลิก)	37,435	95,803

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 2 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 118 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อขาย (ปี 2561: รายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,621 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย)

### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนให้แก่พนักงานเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2561: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท (2561: 1 ล้านบาท))

### 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

32.1.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายและอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า เป็นจำนวน 78 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 77 ล้านบาท) (2561: 81 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 77 ล้านบาท))





32.1.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี และโครงการอื่นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	365	-
สัญญาซื้อขายห้องชุด	23	-
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค	171	170
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	276	154
รวม	835	324

## 32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

32.2.1 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 3 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท) (2561: 15 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ล้านบาท))

32.2.2 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินจากวชิราวุธวิทยาลัยและได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

(1) อาคารที่จะปลูกสร้างต้องขออนุญาตปลูกสร้างในนามวชิราวุธและวชิราวุธวิทยาลัยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บนที่ดินด้วย โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดจนการปลูกสร้างอาคาร โครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ

(2) ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารใหม่จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 วชิราวุธวิทยาลัยให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปอีกเป็นระยะเวลา 1 ปี เนื่องจากผลกระทบจากคดีความตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 32.5 ข) ทั้งนี้หากศาลยังไม่มีความสั่งให้ดำเนินการก่อสร้างได้ 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 วชิราวุธวิทยาลัยพิจารณาให้ลดค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์จากเดือนละ 500,000 บาทเป็น 250,000 บาท โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 เป็นต้นไป

- (5) บริษัทฯต้องส่งมอบหนังสือค้ำประกันในวงเงิน 50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันทั้งจำนวนแล้ว

- (6) เงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 1,500,000 บาท ชำระ ณ วันทำสัญญา

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

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	1	1
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	3
มากกว่า 5 ปี	38	39
รวม	42	43

32.2.4 ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทฯย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงงานให้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัทฯย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาจำนวนประมาณดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	3	-
รวม	7	-

บริษัทฯย่อยได้จ่ายเงินประกันสัญญาเช่าเป็นจำนวน 3 ล้านบาท และมีภาระค่าบำรุงรักษาส่งอำนวยความสะดวกตามอัตราที่ผู้ให้เช่าประกาศ





32.2.5 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินจากวชิราวุธวิทยาลัย และได้รับสิทธิให้ทำโครงการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว อายุสัญญา 30 ปี เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2536 สิ้นสุดเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งอาคารได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวชิราวุธวิทยาลัยตั้งแต่เริ่มแรก

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาจำนวนประมาณดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	15	18
รวม	19	22

บริษัทย่อยยังมีภาระเรื่องค่าใช้จ่ายทางเข้าออกจำนวนเงิน 50,000 บาทต่อเดือน

32.2.6 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเช่าช่วงมาจากบริษัทแห่งหนึ่งและได้รับสิทธิให้ปลูกสร้างอาคารชุดสำนักงานเพื่อให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว สัญญาอายุ 30 ปี เริ่มเดือนธันวาคม 2538 สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งอาคารดังกล่าวจะยกให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงเมื่อสิ้นสุดสัญญา

32.2.7 บริษัทมีสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ เพื่อพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษนครพนม อายุสัญญา 50 ปี เริ่มเดือนกรกฎาคม 2562 สิ้นสุดเดือนกรกฎาคม 2612

เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ เว้นแต่ยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงเหลือตามสัญญา จำนวนประมาณดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	11	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	48	-
มากกว่า 5 ปี	1,130	-
รวม	1,189	-

บริษัทฯ ได้วางหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหาย เป็นหนังสือค้ำประกันจำนวน 11 ล้านบาท





### 32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

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

32.3.2 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	15	16	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1	-	-	-
รวม	16	16	4	4

### 32.4 การค้ำประกัน

32.4.1 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงินรวม 425 ล้านบาท (2561: 965 ล้านบาท)

32.4.2 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

หนังสือค้ำประกัน	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา				
ร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
ที เอฟ ดี กับการนิคมอุตสาหกรรม				
แห่งประเทศไทย	10	10	10	10
เพื่อค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและ				
สาธารณะโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
ที เอฟ ดี เฟสสอง กับการนิคมอุตสาหกรรม				
แห่งประเทศไทย	144	430	144	430
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	22	8	13	2
รวม	176	448	167	442





32.4.3 บริษัทฯและบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) จำหน่ายเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้กับกิจการร่วมค้า (บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ตามสัดส่วนการลงทุนหรือเท่ากับอัตราร้อยละ 51 ของวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวนเงิน 1,365 ล้านบาท (2561: 1,365 ล้านบาท)

## 32.5 คดีฟ้องร้อง

ก) ในปี 2555 บริษัทฯถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทฯในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัทฯ และขอให้เพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมทั้งระงับการก่อสร้างอาคารของโครงการดังกล่าว

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





เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 โดยคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 32.6 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ก) บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจำค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯ คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 26 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯ จะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) ในระหว่างปี 2560 บริษัท คราวน์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวมเบี่ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากรสำหรับปี 2554

บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินของบริษัทฯ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นของบริษัทย่อยต่อกรมสรรพากร

ในเดือนมิถุนายน 2562 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนการประเมินโดยบริษัทย่อยมิได้ตั้งประมาณการหนี้สินภาษีสำหรับกรณีดังกล่าวไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน





### 33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	2	-	-	2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	150	-	-	150
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,051	1,051
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	3,691	-	3,691

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	2	-	-	2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	150	-	-	150
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	3,691	-	3,691

(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
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	155	-	-	155
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	2,834	-	2,834

### 34. เครื่องมือทางการเงิน

#### 34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทตามทีนิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามเนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้





(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาสตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	23	-	23	0.125 - 0.625
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	104	104	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	90	-	-	-	90	5.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	2	2	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	150	150	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	74	-	-	74	0.10 - 1.50
	90	74	23	256	443	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	358	-	20	-	378	5.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	184	184	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	36	40	-	-	76	15.00
หุ้นกู้	1,636	2,016	-	-	3,652	6.50 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	35	1,178	-	1,213	6.75, MLR, MLR - 0.50, MLR - 1.25
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและเช่าซื้อ	1	2	-	-	3	5.64 - 11.53
	2,031	2,093	1,198	184	5,506	







(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาวด	อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	10	-	10	0.125 - 0.625
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	87	87	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,362	-	-	-	1,362	5.25 - 9.975, 15.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	2	2	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	150	150	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	73	-	-	73	0.10 - 1.50
	1,362	73	10	239	1,684	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	288	-	17	-	305	5.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	202	202	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	72	-	72	MLR
หุ้นกู้	1,636	2,016	-	-	3,652	6.50 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,005	-	1,005	MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	1	1	-	-	2	5.64 - 11.53
	1,925	2,017	1,094	202	5,238	





(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	55	-	55	0.20 - 1.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	41	41	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	135	-	-	-	135	5.0 - 6.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	155	155	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน	-	86	-	-	86	0.30 - 1.50
	135	86	55	196	472	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	422	-	26	-	448	4.00 - 10.00, MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	325	325	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	44	88	-	-	132	3.00 - 7.00, 15.00
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
	1,712	1,910	1,551	325	5,498	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	11	-	11	0.20 - 1.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	13	13	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,431	38	-	-	1,469	5.25 - 15.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	155	155	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน	-	85	-	-	85	0.30 - 1.50
	1,431	123	11	168	1,733	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
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	





### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

#### 34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.41 (2561: 2.03) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.05 (2561: 1.48)

#### 36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท มหาฉัตรเล็กหลวง จำกัด) โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2563

#### 37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563



# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	103.39	10.15%	34.85	1.47%	118.00	27.67%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	140.70	13.81%	60.74	2.57%	72.99	17.12%
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	172.22	16.90%	178.80	7.57%	184.99	43.38%
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	499.37	49.01%	1,853.43	78.44%	13.50	3.17%
4. รายได้อื่นๆ	103.16	10.13%	235.14	9.95%	36.93	8.66%
รวมรายได้	1,018.84	100.00%	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%

## 2. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

#### 1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีซีเอ็น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดินจัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ



EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบ สาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจาก เอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่อ อนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการ ของบริษัท และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟ ดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

- **โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1**

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.58 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการ เสรี (Free Zone) 74.58 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.85 ไร่ บริษัทมีการรับรู้ รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ ขายคงเหลือเพียง 1.57 ไร่

- **โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2**

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟ ดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,980 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้ รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคม อุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560

นอกจากนี้ บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ และก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีพื้นที่ขายคง เหลือเพียง 608.4 ไร่ ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จไปเกือบร้อยละ 80 และคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2563 ซึ่งช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัท คาดว่าในปี 2563 บริษัทน่าจะมีรายได้จากการขายที่ดิน TFD II เพิ่มขึ้นสูงกว่าปัจจุบัน โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2563 มีลูกค้าที่จองซื้อที่ดิน TFD II แล้วไม่ต่ำกว่า 25 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะโอนและรับรู้รายได้ภายในปี 2563 นี้

- **โครงการ วัน นครพนม (One Nahhonphanom)**

โครงการ วัน นครพนม เป็นโครงการใหม่ของบริษัท ตั้งอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม บนเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา โดยบริษัทได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสในการเติบโตของจังหวัดนครพนมในฐานะเมืองท่องเที่ยวและการค้า ขยายแดนที่สำคัญของประเทศ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชย์กรรมแบบผสมผสานกับนิคม อุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า

ทั้งนี้โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เทียบเท่ากับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาผลประโยชน์ กรรมสิทธิ์อาคาร เป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่นำกฎหมายผังเมือง และ พรบ. ร่มทูนมาบังคับใช้ เป็นต้น อีกทั้ง โครงการนี้ใช้ เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเช่าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ด้วยตนเองเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นการยากที่จะจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกัน เพราะต้องใช้เงินลงทุนและระยะเวลาค่อนข้างมากกว่าการเช่า บริษัทจึงเห็นว่าการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยาย ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทมีแนวคิด จะพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชย์กรรมผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า เพื่อให้ เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพิ่มเติม และจัดหาผู้ร่วมทุนโครงการ





## 2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ โดยในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว และต่อมาบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited และได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2562

### - โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

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

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงาน ต้นงวด	จำนวนโรงงาน ที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2558					
จำนวน (หลัง)	13	-	4	9	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	66,485.00	-	8,610.00	58,325.00	12.95
ปี 2559					
จำนวน (หลัง)	34	-	8.50	25.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	-	20,390.00	85,211.00	19.31
ปี 2560					
จำนวน (หลัง)	34	2	14	18	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	3,450.00	29,230.00	72,921.00	27.68
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	29.91
ปี 2562					
จำนวน (หลัง)	31	2	13.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	100,171.00	2,800.00	35,980.00	61,391.00	37.72





ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 29 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 4 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 8,160 ตารางเมตร
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1.5 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 11,250 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง และขายในปี 2562 จำนวน 2 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 16 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 28,906 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 – 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 8 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 16,570 ตารางเมตร ทั้งนี้ มีผู้เช่า 1 ราย พื้นที่ 1,980 ตารางเมตรได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโรงงานสำเร็จรูปกับบริษัท เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 โดยกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินซื้อขายเป็นงวดๆ และโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันเดือนสิงหาคม 2563 ดังนั้น บริษัทจึงได้หยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าจากลูกค้ารายดังกล่าวนับแต่วันที่ทำสัญญาเป็นต้นมา

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนได้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิ์ซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญา (ตร.ม.)	สัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2563	8,955.00	26.34
2564	13,890.00	40.85
2565	9,175.00	26.99
2570	1,980.00	5.82
รวม	34,000.00	100.00

### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส
- โครงการ Artisan Ratchada

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

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 494 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,954.01 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 12 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 586.14 ล้านบาท (125,000 บาทต่อตารางเมตร) ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 1 ห้อง







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

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือน ธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการ ไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาตีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



## (3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ (MAHADLEK RESIDENCES)

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

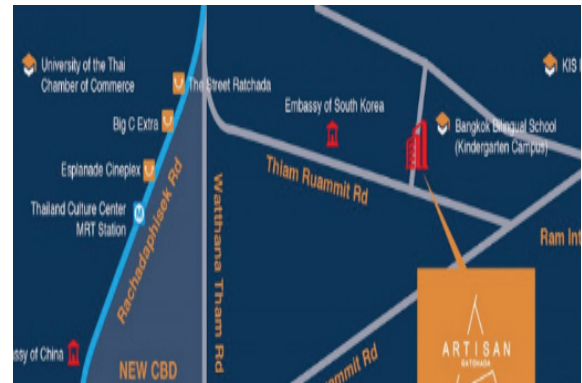
โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดี ต่อศาลปกครองว่า การให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานคร ไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำ พิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว และต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อ วันที่ 24 ตุลาคม 2562 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด





#### (4) 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 ทีเอฟพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2562 มียอดจองซื้อแล้วประมาณ 5,000 ล้านบาท



#### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยมหาวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในปี 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 2562 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 90.40 ของพื้นที่ให้เช่ารวม คิดเป็นรายได้ต่อเดือนประมาณ 7.67 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 2562 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 77.34 ของพื้นที่รวม มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 5.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัญญาเช่าลูกค้าโดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

**ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

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	14,887.49	13,458.89	1,428.60	90.40%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,941.50	9,235.70	2,705.80	77.34%
รวมทั้งหมด			26,828.99	22,694.59	4,134.40	84.59%

**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

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
  - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
  - ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
  - ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้หัวข้อ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)





ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 26 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้ บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,247	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	10,611	3
6. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240	2
รวมทั้งหมด			44,538	26

(2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 35 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า ที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	1,080.00	1
2. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold1	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากิ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold2	15,034.10	17
รวมทั้งหมด				63,274.10	52

หมายเหตุ: 1. สิทธิประโยชน์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561 ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ทางกองทุนได้ดำเนินการขอขยายสัญญาเช่าที่ดินเป็นสิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585

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	14,887.49	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	วชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,941.50	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,828.99		





## 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (TFDRM)

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

## 3. การตลาดและการแข่งขัน

### กลยุทธ์ทางการตลาด

#### 1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทคือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอแล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอ อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนั้น ณ ปัจจุบัน บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์ เป็นต้น

#### 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





ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้ารวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งชั้นหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

ทั้งนี้ บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาดผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 3) โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ Artisan Ratchada ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดทำทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อกันมา

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

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านพนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)



# ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

## 1) นิคมอุตสาหกรรม

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในจังหวัดกาญจนบุรีและเชียงราย อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่งในบางจังหวัดตามแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและตะวันตก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนงานโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ทั้งนี้ คาดว่ารัฐจะใช้เงินลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท และคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย ประกอบกับการเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย เพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้าร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

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

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

สำหรับราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

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

ทั้งนี้ จากข้อมูลของกนอ.ในปี 2562 พบว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมมีทิศทางที่ดี โดยการลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. จำนวน 59 นิคมอุตสาหกรรม และ 1 ท่าเรืออุตสาหกรรม มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมประมาณ 175,939 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สำหรับขาย/เช่า ประมาณ 110,558 ไร่ และพื้นที่ขาย/เช่าสะสม ประมาณ 88,906 ไร่ มีมูลค่าการลงทุนในภาพรวมประมาณ 4 ล้านล้านบาท มีโรงงาน 5,875 แห่ง และมีจ้างงานรวมทั้งสิ้นประมาณ 500,000 คน





สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรม 5 อันดับแรก ที่ให้ความสนใจลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ 1.อุตสาหกรรมเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ 2.อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง 3.อุตสาหกรรมยาง พลาสติก และหนังเทียม 4.อุตสาหกรรมเครื่องยนต์ เครื่องจักร และอะไหล่ 5.อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องมือวิทยาศาสตร์ โดยประเทศที่มาลงทุนในนิคมฯ สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ญี่ปุ่น จีน ฮ่องกง มาเลเซีย และสหรัฐอเมริกา ซึ่งปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้การกำกับของ กนอ. มีศักยภาพที่พร้อมรองรับการลงทุนอย่างเต็มที่ ทั้งโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ครบถ้วน

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2563 คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะใน พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC ที่ได้รับปัจจัยเสริมจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ของรัฐบาล ทั้งด้านสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี และการเร่งลงทุนพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ภายในพื้นที่ EEC ที่มีความคืบหน้าอย่างเป็นรูปธรรม ทั้งโครงการพัฒนาท่าเรือฯ มาบตาพุด ระยะที่ 3 (ช่วงที่ 1) โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการท่าเรือฯ แหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาเมืองการบินและสนามบินอู่ตะเภา ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และดึงดูดการลงทุนให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง นิคมอุตสาหกรรมที่ยังมีศักยภาพหรือมีที่ดินเหลือว่างเปล่าในพื้นที่ภายในของตนเอง เพื่อบริการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติกันมากขึ้น ประกอบกับความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และจีน ยิ่งเป็นอีกปัจจัยกดดันให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทั้ง 2 ประเทศนี้จำเป็นต้องหาช่องทางในการลงทุนเพื่อตั้งโรงงานผลิตสินค้าในประเทศอื่นๆ เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ล่าสุด BOI ได้อนุมัติมาตรการกระตุ้นการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อดึงดูดการลงทุนของธุรกิจขนาดกลางมูลค่า 500 – 1,000 ล้านบาท โดยจะให้สิทธิประโยชน์ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 50% เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แก่อุตสาหกรรมที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5-8 ปี ในทุกพื้นที่ที่มีการลงทุนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาทภายในปี 2563 หรือไม่น้อยกว่า 1,000 ล้านบาท ภายในปี 2564 โดย BOI คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการลงทุนได้มากกว่า 200,000 ล้านบาท มาตรการนี้เป็นมาตรการเพิ่มเติมจาก “ไทยแลนด์พลัส” ซึ่งมีเป้าหมายส่งเสริมการลงทุนขนาดใหญ่มากกว่า 1,000 ล้านบาท อย่างก็ตาม เม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) อาจจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างน้อยในไตรมาส 1 ของปี 2563 แต่อาจจะส่งผลบวกในระยะกลางถึงระยะยาว เนื่องจากเหตุการณ์นี้อาจจะส่งผลให้ผู้ผลิตหันกลับมาพิจารณาแผนสำรองด้วยการสร้างฐานการผลิตเพิ่มเติมเพื่อป้องกันปัญหาห่วงโซ่อุปทานหยุดชะงักในอนาคต หลังจากจีนประกาศปิดโรงงานต่างๆ เพื่อลดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อาทิเช่น Honda Motors, Nissan Motors, Hyundai Motors และบริษัทบริษัทยักษ์ใหญ่อื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานทั่วโลก เนื่องจากจีนเป็นประเทศผู้ผลิตรายใหญ่ที่สุดในห่วงโซ่อุปทาน จึงมีการคาดการณ์ว่าผู้ผลิตเริ่มวางแผนสำรองในการจัดตั้งฐานการผลิตเพิ่มเติมนอกประเทศจีนเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น จากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ในปี 2563 ตลาดนิคมอุตสาหกรรมจะมีทิศทางการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีนักลงทุนพิจารณาย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยและตัดสินใจซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อลงทุนเพิ่มขึ้น

## 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการให้บริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้านี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านั้นที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านี้จะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านั้นที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น





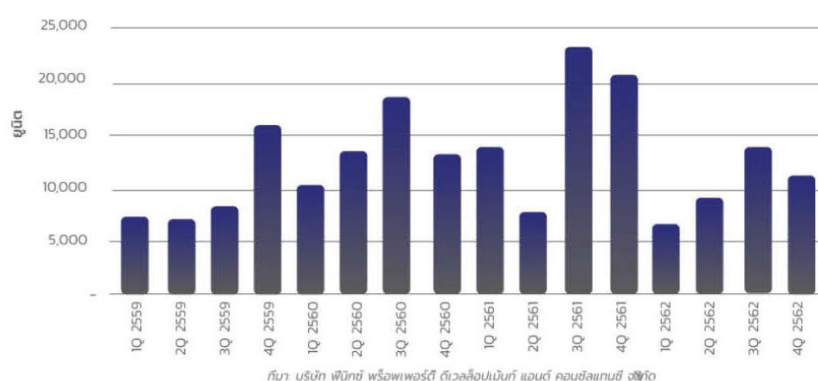
สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในขั้นปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกับกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้นักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทในธุรกิจนี้ คือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

ทั้งนี้ จากข้อมูลฝ่ายวิจัยกรุงศรี คาดว่าในช่วงปี 2562 – 2564 ธุรกิจคลังสินค้ายังอยู่ในภาวะชะลอตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่จะมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุนของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยากจากปัจจัยกดดันทางด้านเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจคลังสินค้ายังมีแนวโน้มได้รับอานิสงค์ด้านบวกจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารอมสินคาดการณ์ว่าการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญทั้งในและนอกประเทศ รวมทั้งโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เริ่มมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ส่งผลให้การลงทุนภาคอุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัว โดยเฉพาะ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ จึงอาจส่งผลให้แนวโน้มความต้องการใช้บริการเก็บสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องขยายตัวตามไปด้วย โดยคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าที่ทันสมัย (Premium Warehouse) คลังสินคารูปแบบใหม่ที่ต้องใช้พื้นที่ ขนาดใหญ่แต่เน้นการบริหารจัดการที่สะดวกรวดเร็วเพื่อรองรับการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E- Commerce รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) รวมทั้งคลังสินค้าในทำเลที่ดีและมีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้อานิสงค์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน เป็นต้น

### 3) อากาศซดพิกากัส (คอนโดมิเนียม)

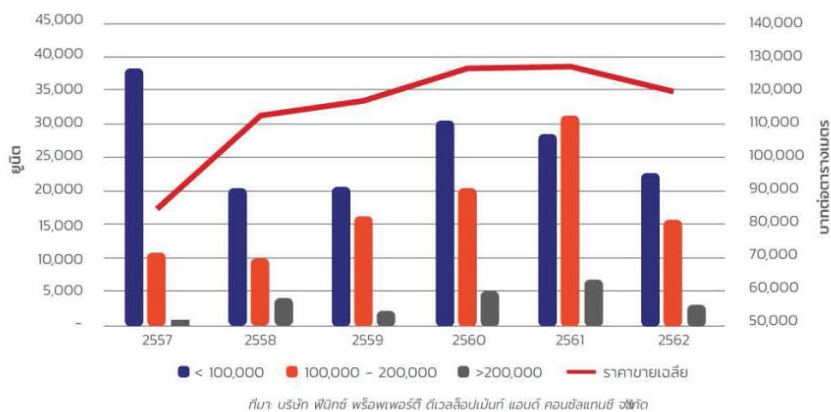
ตามรายงานวิจัยของบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด จะเห็นว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 มีอุปทานคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 11,362 ยูนิต ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 20% โดยทั้งปีพ.ศ.2562 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 41,568 ยูนิต น้อยกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 37% และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 2 แสนล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดคอนโดมิเนียมที่ลดการเปิดขายโครงการใหม่ลงให้สอดคล้องกับการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย รวมไปถึงการชะลอตัวของผู้ซื้อชาวจีนที่ได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นมาก่อนช่วงชัดเจนในปีพ.ศ.2562 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวลดลงซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า ผู้ซื้อชาวจีนที่เคยเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานครมีจำนวนลดลงแบบชัดเจนในปีที่ผ่านมา





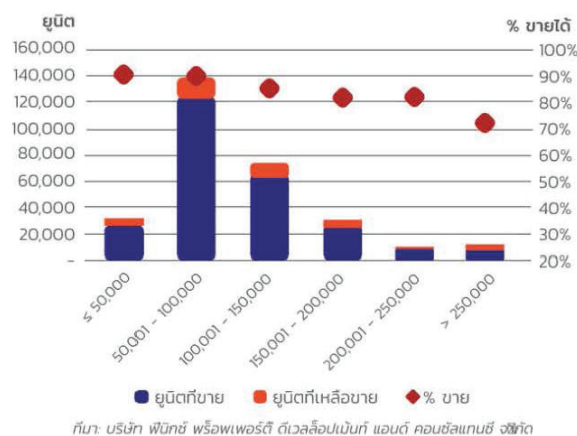


นอกจากนี้ จากข้อมูลที่รวบรวมมาก่อนหน้านี้พบว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานคร โดยสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตรเป็นตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากข้อมูลที่แสดงจะเห็นว่าราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครปรับเพิ่มขึ้นมาในช่วงก่อนหน้านี้ 3 – 4 ปี จากนั้นราคาขายเฉลี่ยลดลงในปี 2562 เพราะสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตรมีน้อยกว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่าชัดเจน แต่ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครยังคงมากกว่าในอดีตเมื่อประมาณ 4 – 5 ปีก่อนประมาณ 41%



ในภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงชะลอตัวหรือว่ามีการขยายตัวน้อยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นเปิดขายโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย เพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อคนไทยที่ลดลง แต่ยังคงมีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงกว่าอยู่เพื่อรักษารายได้จากกลุ่มลูกค้าหลายๆ กลุ่ม อีกทั้งกลุ่มผู้ซื้อระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วยส่วนหนึ่งอาจจะมีปัญหาเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารได้

ในด้านอัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เปิดขายตั้งแต่ปีพ.ศ.2557 ถึงปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 86% จากทั้งหมดประมาณ 287,714 หน่วย ซึ่งจากอัตราการขายเฉลี่ยขนาดนี้แสดงว่ามีคอนโดมิเนียมเหลือขายอยู่ในตลาดที่เป็นโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมาประมาณ 40,000 หน่วย แต่ถ้านับโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้จะมีคอนโดมิเนียมเหลือขายในตลาดกรุงเทพมหานครมากกว่านี้





กำลังซื้อของคนไทยในปี 2562 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ เพราะความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจรวมไปถึงการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่ค่อนข้างพิจารณาเข้มงวด และเรื่องของมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยหรือ LTV ซึ่งมีผลโดยตรงต่อผู้ซื้อกลุ่มของนักลงทุนและคนที่มิสินเชื่อธนาคารอยู่และยังไม่เกิน 3 ปี ปัจจัยต่างๆ สร้างผลกระทบให้กับตลาดคอนโดมิเนียมโดยตรง มาตรการต่างๆ ของรัฐบาลที่ออกมาไม่ได้ช่วยให้เกิดการซื้อขายในตลาดแบบที่คิด เพราะข้อจำกัดของมาตรการ และที่สำคัญคือเรื่องของ การขอสินเชื่อธนาคารซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ

กำลังซื้อต่างชาติโดยเฉพาะคนจีนในปี 2562 ลดลงไม่น้อยกว่า 40% เพราะการแข็งค่าของค่าเงินบาท เรื่องข้อจำกัดในการโอนเงินออกนอกประเทศของพวกเขา และเรื่องการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศจีนที่มีผลต่อเนื่องมาจากสงครามการค้ากับสหรัฐ อเมริกา แม้ว่าเริ่มมีทิศทางที่ผ่อนคลายมากขึ้น แต่ยังคงต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดต่อไปในปี 2563

ทิศทางตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2563 จะยังคงอยู่ในภาวะที่ไม่แตกต่างจากปี 2562 โดยเฉพาะในส่วนของกำลังซื้อที่คาดว่าจะยังคงใช้เวลาในการตัดสินใจนานขึ้น อีกทั้งความไม่เชื่อมั่นในเสถียรภาพของรัฐบาลและภาวะเศรษฐกิจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศ

สำหรับราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีทิศทางลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับก่อนหน้านี้โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรค่อนข้างมากทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายรองลงมา จึงมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่ลดลงต่อเนื่อง และเป็นการลดลงมาต่ำกว่า 120,000 บาทต่อตารางเมตรเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส



ที่มา: บริษัท สวีตโฮมส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด

ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการในระดับไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย เพื่อที่จะได้เข้าถึงกำลังซื้อส่วนใหญ่ของคนกรุงเทพมหานครและยังเป็นการจับกลุ่มกำลังซื้อรุ่นใหม่ที่ยังไม่เคยซื้อที่อยู่อาศัยหรือขอสินเชื่อธนาคารมาก่อนเพื่อไม่ติดข้อจำกัดในเรื่องของ LTV แต่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการทำความเข้าใจหรือให้ความรู้ในเรื่องของการขอสินเชื่อกับผู้ซื้อกลุ่มนี้ ปัญหาเรื่องของการสินเชื่อไม่ได้และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ของผู้ซื้อบางส่วนสร้างปัญหาให้กับผู้ประกอบการมากพอสมควร ดังนั้น ผู้ประกอบการบางรายมีการยืดระยะเวลาการผ่อนค่างานออกไปเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อธนาคารได้ซึ่งผู้ประกอบการจะเลือกเฉพาะผู้ซื้อบางรายที่มีปัญหาในเรื่องนี้ไม่มาก

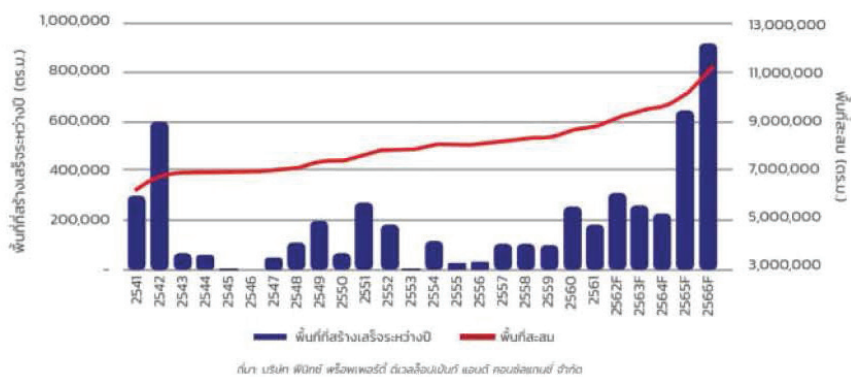
กล่าวโดยสรุป ตลาดคอนโดมิเนียมระยะสั้นยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยผู้ประกอบการหลายรายหันมาลดการเปิดขายโครงการใหม่ และเร่งปิดการขายโครงการที่สร้างเสร็จโดยการลดราคา มีของแถม และโปรโมชั่นต่างๆ รวมถึงเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วยตามแนวรถไฟฟ้า และหันมาเพิ่มสัดส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น





#### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ตามรายงานวิจัยของบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด ระบุว่า พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2562 มีทั้งหมดประมาณ 9,177,500 ตารางเมตร ปี 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการประมาณ 312,000 ตารางเมตร โดยในช่วงตั้งแต่ปี 2557 – 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเปิดให้บริการใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 130,000 ตารางเมตรต่อปีส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

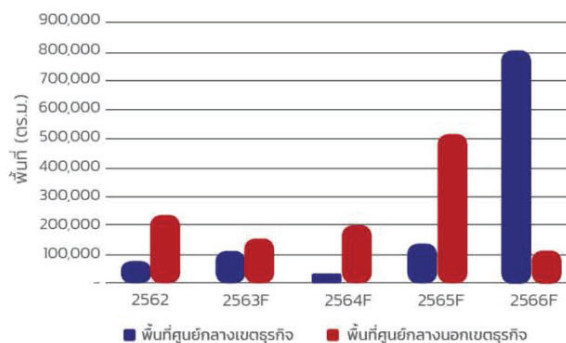


พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันมีทั้งหมดประมาณ 2 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD ปัจจุบันที่จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีกมาก เนื่องจากโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่หลายโครงการที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่มีอาคารสำนักงานเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ พื้นที่อาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2566 มีมากถึงประมาณ 1.46 ล้านตารางเมตร และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD



พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 79% ของกรุงเทพมหานครอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน เพราะเส้นทางรถไฟฟ้าที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรกนั้น เลือกเส้นทางที่ผ่านพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีอาคารสำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก หลังจากที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นต้นมาอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาจจะมีบ้างที่อยู่นอกเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่ในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานไม่มากนักที่อยู่ในพื้นที่นอกแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินเพราะการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินรวมไปถึงการก่อสร้างเส้นทางใหม่เกิดขึ้นต่อเนื่อง อาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารที่อยู่นอกเส้นทางค่อนข้างชัดเจน เพราะต้นทุนที่ดินและศักยภาพของที่ดินที่สูงกว่าชัดเจน

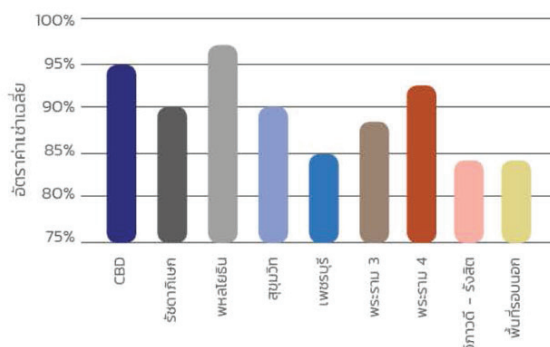




ที่มา: บริษัท พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี 2563 – 2566 มีประมาณ 2.07 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงระหว่างปี 2563 – 2565 จะอยู่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจมากกว่า แต่เมื่อโครงการมิกซ์-ยูสหลายโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสร้างเสร็จในเวลาเดียวกันจะมีผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในปี 2566 อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมากถึง 809,000 ตารางเมตร ซึ่งในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่อีกก็เป็นไปได้ เพราะตลาดอาคารสำนักงานเป็นที่สนใจของนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งในเรื่องของการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่หรือการซื้ออาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ในตลาดเพื่อนำมาบริหารต่อ

ผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆ หลายรายมีการพัฒนาอาคารสำนักงานของตนเองทั้งเพื่อใช้งานเป็นสำนักงานของตนเองและเพื่อปล่อยเช่าสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับธุรกิจของตนเอง โดยกลุ่มนี้ทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ อาหาร/เครื่องดื่ม ประกันภัย/ประกันชีวิต ยานยนต์ และรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งอาคารสำนักงานเหล่านี้มีทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานแบบทั่วไปมีพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนเป็นส่วนประกอบกับอาคารสำนักงานที่อยู่ในโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่มีการใช้ประโยชน์ภายในอาคารมากกว่า 1 ประเภท พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเข้าสู่ตลาดในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าเป็นเรื่องที่น่าจับตามองเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากพื้นที่รวมที่จะแล้วเสร็จนั้นมากกว่า 2 ล้านตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 22% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด ณ ปัจจุบันเป็นเรื่องที่ควรต้องให้ความสนใจในทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับตลาดอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

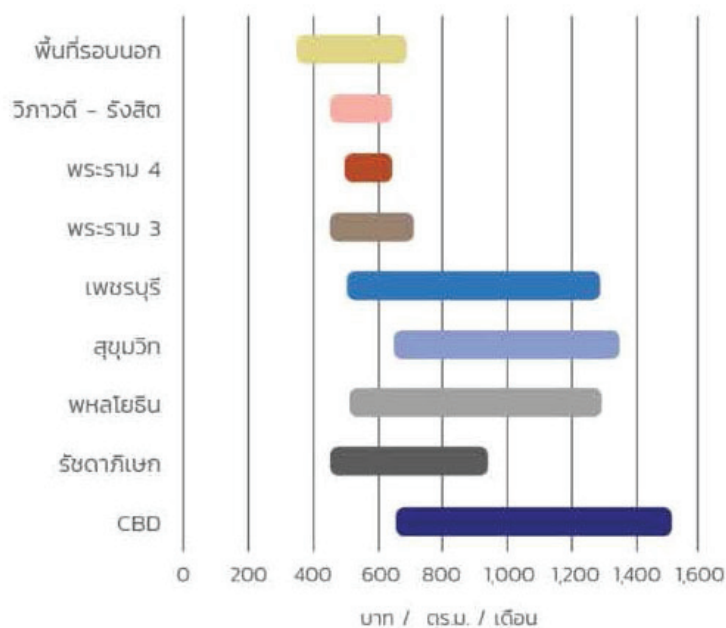
สำหรับอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้านี้น้อยมาก ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากปี 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 312,000 ตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานไม่ได้มากนักเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยและในระดับโลก





นอกจากนี้ธุรกิจ Co-Working Space ที่ก่อนหน้านี้เคยสร้างความกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานในระดับหนึ่งแต่ตอนนี้ปรากฏว่า ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space ทั้งในระดับประเทศไทยและระดับโลกกลายเป็นผู้เช่ารายสำคัญของอาคารสำนักงานไปแล้ว อาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารมีผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของอาคาร

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี 2562 เท่าใดนัก เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอยู่และมีความเป็นไปได้ที่ปัจจัยลบจะมากขึ้นทั้งจากปัญหาภายใน และภายนอกประเทศไทย รูปแบบการทำธุรกิจสมัยใหม่อาจจะกลายเป็น 1 ในปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง รวมไปถึงขนาดของสำนักงานของแต่ละบริษัทในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะเล็กลงเพราะใช้ระบบ AI หรือ การ Outsource งานบางส่วนให้กับคนภายนอกองค์กรทำซึ่งจะทำให้พนักงานในบริษัทน้อยลง อาคารสำนักงานอาจจะกลายเป็น 1 ในธุรกิจที่ต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดในอนาคต



ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมัลแทนส์ จำกัด

ในด้านอัตราค่าเช่า แม้ว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD จะมากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรมาหลายปีแล้ว แต่การปรับเพิ่มขึ้นนั้นไม่ได้มากนัก เพราะค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 5% เท่านั้น แม้ว่าอัตราค่าเช่าที่อาคารต่างๆ ตั้งไว้จะมากกว่านี้ก็ตาม โดยบางอาคารตั้งค่าเช่าไว้ที่มากกว่า 1,500 บาทต่อตารางเมตร แต่เป็นค่าเช่าของบางพื้นที่ บางชั้นเท่านั้น และอาจจะมีการลดค่าเช่าลงขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่และการเจรจาระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคาร ค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD น้อยกว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่เดียวกันประมาณ 20 - 25% ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปี 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี 2562 เพราะปัจจัยต่างๆ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจะเป็นปัจจัยกดดันให้ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

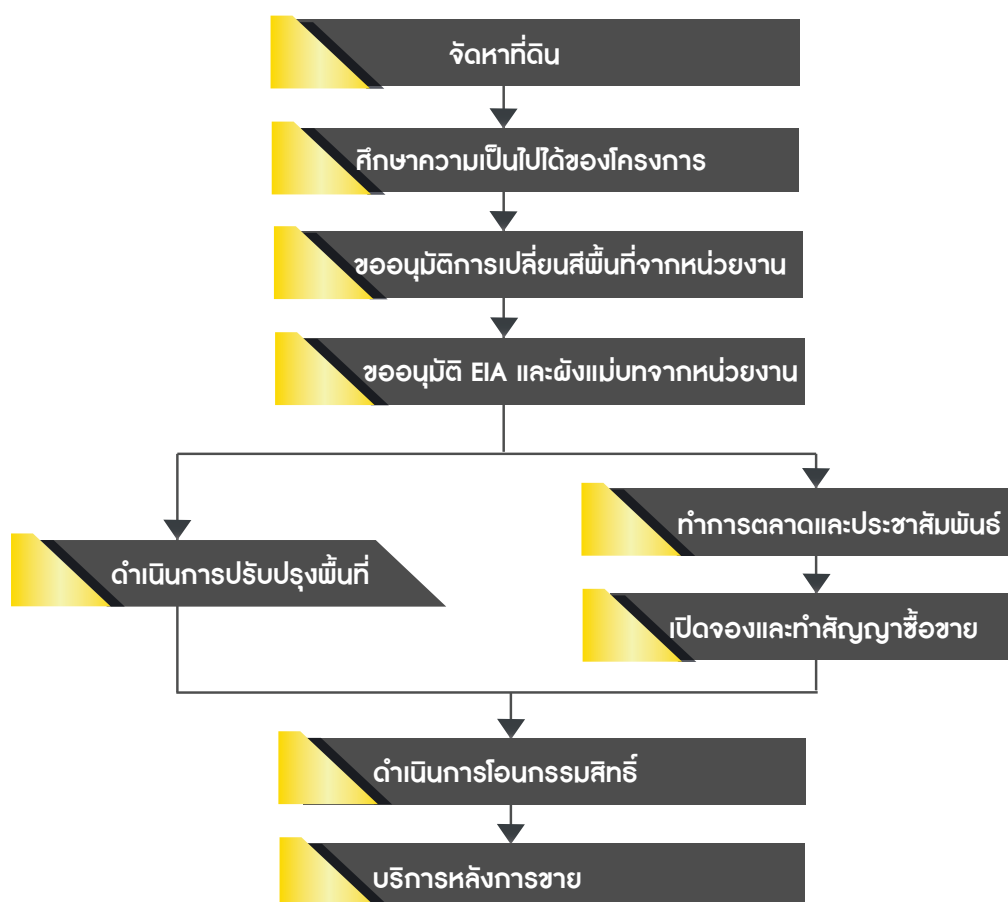




## การจัดการพลัดถิ่นที่หรือบริการ

### 1) นิคมอุตสาหกรรม

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



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ



## 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

## 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast concrete) กระเบื้อง และอะลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

## 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

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

## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ





# นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

## 1. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัท เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัวของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานให้เต็มเวลาให้แก่บริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท และอาจสร้างความเสียหายให้แก่บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงาน หรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดี หรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่าง ๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

## 2. ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะต้องยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใด ๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

### 2.1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัท คู่แข่งหรือกิจการใด ๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วย

การถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติงานให้กับบริษัท

### 2.2 การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

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

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัท ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน



ในการทำงานเดียวกันหากลูกค้า 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 หรือข้อเสนอที่ทำให้เป็นการส่วนตัวต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัท หรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

### 2.4 การรับงานทางวิชาการ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ

ผู้บริหาร พนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้ หากมีเหตุผลที่ดีมีหลายกรณีที่บริษัท ส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองการณ์ไกล และประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น กรรมการบริษัท ที่ปรึกษา เป็นต้น โดยบุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกละเอียดว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัท หรือตำแหน่งของตนในบริษัท ไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

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) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม	นางชลิดา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Kevin
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (JC Food) ดำเนินกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ไนท์คลับ	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 99.01 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Food
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (HACC) ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการของ HACC
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (JCKH) ดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ ชาบู ร้านอาหารปิ้งย่าง ร้านอาหารสเต็ก ร้านอาหารฟิวชั่น ร้านอาหารอิตาเลียนและร้านอาหารจีน	นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 26.41 นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 2.56 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JCKH
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด (HAC) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร และให้บริการให้คำปรึกษาด้านอาหาร ในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ HAC
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
นางชลิดา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล
นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการของบริษัท





## 2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2560 - 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยรายการระหว่างกันดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	
JC Food	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Food ในการเลี้ยงรับรองแขก และใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น	4.62	1.75	-	JC Food คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป
		<u>เจ้าหน้าที่การค้า</u>	0.34	0.24	-	<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม เนื่องจากสถานที่ใกล้กับสำนักงานของ JCK และได้รับส่วนลดพิเศษ
		<u>เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อห้องชุด</u>	-	-	41.50	JC Food กำหนดราคาซื้อขายให้แก่ JCK ไว้ต่ำกว่าราคาประเมินและราคาตลาดไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากราคาซื้อขายเป็นราคาที่สมเหตุสมผล อีกทั้งปัจจุบันคอนโดดังกล่าวมีการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่าอยู่แล้ว ซึ่งเมื่อ JCK ซื้อมาก็สามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่าได้ทันที
JC Kevin	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Kevin ในการเลี้ยงรับรองแขก และใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น	-	-	1.40	JC Kevin คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม เนื่องจากสถานที่ใกล้กับสำนักงานของ JCK และได้รับส่วนลดพิเศษ  บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง





บุคคลที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	
		ค่าเช่าสำนักงาน: JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานจาก JC Kevin ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 2,693 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK อัตราค่าเช่า และ ค่าบริการเดือนละ 1,279,175 บาท (475 บาท ต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 บริษัทขอ พื้นที่เช่าบางส่วน เหลือพื้นที่รวม 1,802.44 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 856,159 บาท และ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทขอ ลดพื้นที่เช่าลงอีก 107 ตารางเมตร คงเหลือ 1,695.44 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าและค่าบริการ เดือนละ 805,334 บาท สิ้นสุด 1 กันยายน 2562 และมีการต่อสัญญาเช่า อีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2565 อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือน ละ 805,334 บาท	28.69	9.66	8.87	บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อ ความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่ เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง  ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การเช่าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล เพราะนอกจากอาคารของ JC Kevin จะเป็นอาคารใหม่ และมีพื้นที่เพียงพอต่อ ความต้องการแล้ว JCK ยังได้รับอัตราค่าเช่าที่ สามารถเทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณ ที่ใกล้เคียง
		ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า	-	-	22.90	
		เงินมัดจำล่วงหน้า	7.94	5.02	5.02	
		เจ้าหนี้อื่น	0.20	5.21	1.25	
JCKH	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: JCKH ได้ตกลงทำ สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่ รวม 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565	-	-	2.19	ราคาเช่าพื้นที่ที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป  ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการ ที่สมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และเป็นไป ตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
		เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ	-	-	0.58	
		ลูกหนี้การค้า	-	-	1.71	





บุคคลที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	
JCKH	JCK	ค่ารับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารจากบริษัท JCKH	-	-	1.35	JCKH คิดค่าบัตรกำนัลตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก
		เจ้าหน้าที่อื่น	-	-	1.09	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
HAC	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 518 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 336,700 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565	-	-	3.27	ราคาเช่าพื้นที่ที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป
		เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ	-	-	1.01	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
		ลูกหนี้การค้า	-	-	4.65	
HACC	JCK	เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์: JCK ได้ทำสัญญาวางมัดจำการจองซื้อที่ดิน ณ ตำบลลาดกระบัง อำเภอลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 31-0-79.9 ไร่ และได้วางมัดจำในวันทำสัญญาจำนวน 65 ล้านบาท	-	-	65.00	JCK ได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าที่ดินที่มีทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้หลากหลายในอนาคต และราคาที่ซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน อีกทั้งมีเงื่อนไขที่ดีกว่า ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการซื้อขายดังกล่าวสมเหตุสมผล ด้วยราคาที่จะซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าตามราคาประเมินคิดเป็นร้อยละ 19 ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทางผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าการเข้าทำสัญญากับบุคคลทั่วไป โดยให้ฝ่ายจัดการไปต่อรองราคาและเงื่อนไขการชำระเงินกับผู้ขายอีกครั้ง และนำมาเสนอเพื่อพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่ออนุมัติต่อไป บริษัทฯ ควรเพิ่มความหลากหลายในการหารายได้ (Diversification of Income) ซึ่งอยู่ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ทำอยู่ และยังเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารความเสี่ยงด้วยเช่นกัน





รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	ค้ำประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 62	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)			ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62		
นายอภิชาติเดชอุบล	JCK	P	1,600.00	775.80	956.20	971.78	เป็นการค้ำประกันส่วนบุคคล	การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ รวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการค้ำประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ของการของ JCK และบริษัทย่อย
	TISCOM	P	235.00	235.00	181.70	127.30		
	TISCOM	P	185.00	78.52	66.53	32.48		
	CROWN	P	55.00	-	55.00	48.36		

### 3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

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

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติ ธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้





# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงที่บริษัทอาจมีหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.41 เท่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระดับ 2.03 เท่า เป็นผลจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 5,321.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 5,173.34 ล้านบาท ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนในงวดปี 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ 3.0 – 4.5 เท่าได้ เนื่องจาก บริษัทคาดว่าในปี 2563 จะมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รายได้จากการขาย Warehouse เข้า REIT และกระแสที่คาดว่าจะได้รับจากเงินปันผลโครงการ Artisan Ratchada ที่บริษัทจะนำไปชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และหนี้สินระยะสั้น ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่อาจจะสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

หมายเหตุ : หนี้สินสุทธิ (Net Debt) หมายถึง หนี้สินรวมตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้สินในทางการค้าปกติ เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

## 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจที่ไม่สม่ำเสมอ โดยเฉพาะรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เป็นผลมาจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีขั้นตอนการขออนุญาตหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน เช่น การเปลี่ยนแปลงผังที่ดิน การขออนุญาต EIA และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. เป็นต้น ประกอบกับการขาดเสถียรภาพของรัฐบาลในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันจากผลกระทบสงครามการค้า นอกจากนี้ รายได้จากธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2562 ที่ลดลงจากการขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ให้แก่ลูกค้าไปเมื่อปลายปี 2561 สำหรับโครงการ Artisan Ratchada คาดว่าจะสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ส่งผลให้ความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทค่อนข้างมีความผันผวน โดยจะเห็นได้จาก อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2560, ณ สิ้นปี 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่เท่ากับ 67.26 เท่า, 8.79 เท่า และ 260.00 เท่า ตามลำดับ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5,825.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ สินทรัพย์ดังกล่าว ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพียง 0.17 เท่า ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัทและความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,837.04 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 2,712.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.47 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,124.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.53 ของหนี้สินรวม สำหรับหนี้สินหมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,487.69 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 377.59 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,636.01 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 438.09 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 36.00 ล้านบาท สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,833.46 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 2,015.90 ล้านบาท หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อจำนวน 2.43 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 775.56 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 39.57 ล้านบาท





ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงจรงเงินสดที่ 8,365.48 วัน เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ที่มีวงจรงเงินสดที่ 1,396.53 วัน ถือว่ามีวงจรงเงินสดอยู่ที่ระดับสูง จึงมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่ล่าช้ากว่ากำหนดได้รับอนุญาตจากหน่วยงานต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้บริษัทคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2561 แล้ว ซึ่งบริษัทได้พยายามเร่งการพัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในปี 2563 (ปัจจุบันแล้วเสร็จประมาณกว่า 80%) เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทคาดว่าจะในปี 2563 บริษัทน่าจะมียาได้จากการขายที่ดินที่เอฟดี 2 เพิ่มขึ้นเกินกว่าปี 2562 ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกนำไปใช้ชำระหนี้สถาบันการเงิน

นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทยังมีแผนที่จะขายคลังสินค้าและโรงงานในบริษัทย่อยที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากองทรัสต์ (REIT) ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่าขายรวมประมาณ 1,500 – 2,000 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากโครงการ Artisan Ratchada ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จแล้วส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมียอดจองซื้อ (Backlog) ไม่ต่ำกว่า 5,000 ล้านบาท ดังนั้น จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 3.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 กรม มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีผลทำให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที และได้มีการขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถือครองอยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

#### 3.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนเซส

บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562





เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557 ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.99 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 552.11 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

สำหรับโครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวแล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุดทั้งสองคดี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 204.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท เนื่องจาก โครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการขออนุญาตเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้รับใบอนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างมาอย่างถูกต้อง ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 414 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

### 3.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,980 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัท





จัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้วปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ตามที่ ครม. ได้มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 มีผลให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที นอกจากนี้ได้มีการประกาศขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถืออยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

#### 3.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้อหางานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

#### 3.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เขาเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื้อหาแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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





### 3.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

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

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

### 3.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเข้าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ปัจจุบันข้าราชการวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเข้าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 4 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 6 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในปี 2560 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 175.70 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 19.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.36 ของรายได้รวม และสำหรับปี 2561 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 178.80 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 30.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.86 ของรายได้รวม และสำหรับปี 2562 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 184.99 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 52.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.29

### 3.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกิ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้นได้รับบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

(ก) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกิ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกิ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง







(ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าเช่าเพื่อให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

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

## 4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 4.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

- **ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า**

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

- **ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท**

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

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



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มด้วยกัน ประกอบด้วย

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

## 2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

### 2.1 รายได้

#### รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	602.76	59.00%	1,888.28	79.91%	131.50	30.84%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	312.92	30.71%	239.54	10.14%	257.98	60.50%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	13.29	0.56%	8.40	1.97%
เงินปันผลรับ	9.03	0.89%	9.41	0.40%	9.67	2.27%
ดอกเบี้ยรับ	10.96	1.08%	11.98	0.51%	7.31	1.71%
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	-	0.00%	155.00	6.56%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	7.34	0.31%	-	0.00%
รายได้อื่น	83.17	8.16%	38.12	1.61%	11.56	2.71%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,018.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,362.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>426.41</b>	<b>100.00%</b>

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2560 – 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท 2,362.96 ล้านบาท และ 426.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,362.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,344.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 131.93 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนเชส จำนวน 1,620.66 ล้านบาท ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และมีรายได้อื่นจากรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีก 155.00 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ลดลงจากปีก่อนจำนวน 266.60 ล้านบาท เป็นผลมาจากจำนวนห้องชุดส่วนใหญ่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา







สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 426.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,936.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.95 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายและรายได้อื่นลดลง

โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลให้รายได้จากการขายในปี 2562 ลดลง เนื่องจากบริษัทได้ขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ให้แก่ลูกค้าไปเมื่อปลายปี 2561 ทำให้ในปี 2562 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือพร้อมขายไม่มากนัก ประกอบกับโครงการ Artisan Ratchada ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อีกทั้งผลกระทบจากสงครามการค้า และอัตราแลกเปลี่ยนของประเทศในปี 2562 แข็งค่าขึ้นกว่าร้อยละ 8 สูงสุดเมื่อเทียบกับประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนบางส่วนชะลอแผนการลงทุน ทำให้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2563 รายได้จากการขายของบริษัทน่าจะปรับตัวสูงจาก 1) โครงการ Artisan Ratchada จะก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมค่าได้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งบริษัทคาดว่าปัญหาสงครามการค้าในปีหน้าจะคลี่คลายลง อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ส่งสัญญาณว่าในปี 2563 แนวโน้มอัตราแลกเปลี่ยนน่าจะมีความทิศทางที่อ่อนลงจากปี 2562 ถือเป็นสัญญาณที่ดี นอกจากนี้ ปัจจุบันบริษัทมีลูกค้าที่อยู่ระหว่างการเจรจาตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนขายคลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากอง REIT

### รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	103.39	34.85	118.00
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	499.37	1,853.43	13.50
รวม	602.76	1,888.28	131.50

### รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน ในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวมประมาณ 103.39 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟที 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟที 2 อีก 2 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 34.85 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2561 ไม่มีการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) ส่งผลให้รายได้จากการขายที่ดินและโรงงานลดลงจากปี 2560

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) จำนวน 1 หลัง มูลค่ารวม 52.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ไม่มีรายได้จากธุรกิจนี้ และมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 8.70 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 66.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 18.85 ล้านบาท

### รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 4) โครงการ Artisan Ratchada

ในระหว่างปี 2560 – 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 499.37 ล้านบาท และ 1,853.43 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส (ที่ขายยกโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561)





สำหรับรายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,354.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 271.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ส่วนของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส จำนวนยูนิตที่เหลือนขายมีจำนวนน้อยลง ประกอบกับขนาดและทำเลห้องชุดที่เหลือนมีสภาพที่ด้อยลง ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการดังกล่าวลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเพียง 2 ห้อง เนื่องจากห้องส่วนใหญ่ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้วในช่วงปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan Ratchada คาดว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการขายประมาณช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นต้นไป

สำหรับโครงการ เดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนเซส ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างทั้งสองโครงการไว้ชั่วคราว เนื่องจาก โครงการ เดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 และโครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 และเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว โดยปัจจุบันทุกคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าโครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนทางคดีว่าถึงที่สุดแล้วจะออกมาในทิศทางใด แต่จากมูลค่าที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดินโครงการในปัจจุบันที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลดีแก่บริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะขายที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของทั้งสองโครงการให้แก่กลุ่มทุนที่สนใจ เพื่อลดภาระหนี้สินทางการเงิน และนำมาใช้เป็นเงินลงทุนและเงินทุนหมุนเวียนในโครงการของบริษัท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขกับนักลงทุนที่สนใจเข้าซื้อโครงการของบริษัท

### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	140.48	60.74	72.99
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	172.44	178.80	184.99
รวม	312.92	239.54	257.98

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 312.92 ล้านบาท 239.54 ล้านบาท และ 257.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการลดลงจำนวน 73.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.45 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการขายคลังสินค้าและโรงงาน ในประเทศอังกฤษ ไป 1 แห่ง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้นจำนวน 18.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นของธุรกิจ Warehouse และพื้นที่เช่าและราคาเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นในส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 33.94 ของพื้นที่ทั้งหมด ลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ที่มีผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 45.60 เนื่องจากบริษัทได้มีการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศที่มีผู้เช่าจำนวน 2 หลัง และอีก 1 แห่งในประเทศอังกฤษออกไปในช่วงปี 2562





## รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินปันผลรับ	9.03	9.41	9.67
ดอกเบี้ยรับ	10.96	11.98	7.31
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	7.34	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	13.29	8.40
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	-	155.00	-
อื่น ๆ	83.17	38.12	11.56
<b>รวม</b>	<b>103.16</b>	<b>235.14</b>	<b>36.94</b>

ในระหว่างปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท 235.14 ล้านบาท และ 36.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 131.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 127.94 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุเกิดจากบริษัทมีรายได้ชดเชยค่าเสียหายที่ได้รับจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดน เซสเพิ่มขึ้นจำนวน 155.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายรายได้อื่น ลดลงจำนวน 198.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ชดเชยค่าเสียหายที่ลดลงจากปี 2561

## 2.2 ค่าใช้จ่าย

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	497.34	48.81%	1,386.16	58.66%	90.78	21.29%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	184.58	18.12%	155.90	6.60%	152.32	35.72%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.07	6.58%	49.79	2.11%	20.82	4.88%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.90	22.86%	214.88	9.09%	225.09	52.79%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.29	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9.73	0.96%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	8.09	1.90%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>991.91</b>	<b>97.36%</b>	<b>1,806.73</b>	<b>76.46%</b>	<b>497.10</b>	<b>116.58%</b>





ในระหว่างปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท 1,806.73 ล้านบาท และ 497.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 814.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ทำให้ต้นทุนขายอาคารชุดสูงขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจำนวน 1,309.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 72.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนอาคารชุดที่ลดลงตามยอดขาย เนื่องจากโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส คงเหลือห้องรอขาย 12 ยูนิต ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 1 ยูนิต

### **ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน</b>			
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	15.83	38.02
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	87.10	-	41.52
<b>ต้นทุนขายอาคารชุด</b>	410.24	1,370.33	11.24
<b>รวม</b>	<b>497.34</b>	<b>1,386.16</b>	<b>90.78</b>

### **ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน**

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท และมีต้นทุนขายจำนวน 87.10 ล้านบาท และสำหรับปี 2561 บริษัทมีการขายที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าขาย 34.85 ล้านบาท ทำให้ในปี 2561 มีต้นทุนขายจากธุรกิจนี้จำนวน 15.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 45.42 ของรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 79.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 402.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่ดินเปล่าโครงการ ทีเอฟดี 2 และที่ดินเปล่าพร้อมโรงงานของโครงการ Green Park 2 ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้และต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น สะท้อนถึงความต้องการซื้อของลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น หลังจากเห็นความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการทีเอฟดี 2 ซึ่งปัจจุบันพัฒนาไปแล้วกว่า 80% โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถขายที่ดินเพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่องในปี 2563 หลังจากการพัฒนาสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ

### **ต้นทุนขายอาคารชุด**

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส	410.24	203.16	11.24
โครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส	-	1,167.17	-
<b>รวม</b>	<b>410.24</b>	<b>1,370.33</b>	<b>11.24</b>





ในปี 2560 – 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 410.24 ล้านบาท และ 1,370.33 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายอาคารชุดสำหรับปี 2560 เกิดจากต้นทุนขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 – 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี รวมถึงนโยบายปรับลดลงราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับปี 2561 บริษัทจะมีรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส เมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราต้นทุนขายต่อยอดขายของปี 2561 จะลดลงจากร้อยละ 82.15 ในปี 2560 ลงมาเหลือร้อยละ 73.94 เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของปี 2561 มาจากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งมีต้นทุนโครงการที่ต่ำกว่า

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 2 ห้อง ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ขายไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า เป็นผลให้บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดในระหว่างงวดลดลงเหลือ 11.24 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 99.18

#### ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	60.83	34.38	40.68
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	123.75	121.52	111.64
รวม	184.58	155.90	152.32

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 184.58 ล้านบาท 155.90 ล้านบาท และ 152.32 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้นตามปริมาณพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการลดลงจากปี 2560 จำนวน 28.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.54 สาเหตุเกิดจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าลดลงจากการขายโรงงานและคลังสินค้าที่อสังกฤชออกไป 1 แห่งเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 152.32 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 9.88 ล้านบาท

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.07	49.79	20.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.90	214.88	225.09
รวม	299.97	264.67	245.91





### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท 49.79 ล้านบาท และ 20.82 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.58 ร้อยละ 2.11 และร้อยละ 4.88 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 17.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.76 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าจากการขายคลังสินค้าและอาคารชุดที่ลดลง ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2560 ที่เท่ากับร้อยละ 6.58 เหลือร้อยละ 2.11

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 28.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นจากการขายอาคารชุดที่ลดลง

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 232.90 ล้านบาท 214.88 ล้านบาท และ 225.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 22.86 ร้อยละ 9.09 และร้อยละ 52.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 18.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.74 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากค่าเช่าสำนักงาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 10.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 413.88 ล้านบาท 405.09 ล้านบาท และ 397.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561-2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 5.59 ล้านบาท และ 7.17 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายหั่นคู่และตัวแลกเงินของบริษัทลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

## 2.3 ความสามารถในการทำกำไร

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 25.53 ร้อยละ 27.53 และร้อยละ 37.58 ตามลำดับ ในปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่เท่ากับร้อยละ 25.53 มาอยู่ที่ร้อยละ 27.53 เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดที่ปรับตัวดีขึ้นจากยอดขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ประกอบกับธุรกิจให้เช่าและบริการก็ปรับตัวดีขึ้นจากการปรับราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และรวมถึงการปล่อยพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้าใหม่ได้ราคาสูงขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 37.58 ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.53 สาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่ารายได้จากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่





ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	15.76%	54.58%	32.59%
ขายอาคารชุด	17.85%	26.06%	16.74%
ให้เช่าและบริการ	41.01%	34.92%	40.96%
<b>รวม</b>	<b>25.53%</b>	<b>27.53%</b>	<b>37.58%</b>

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2560 – 2562 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1 และ 2 รวม 2 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 54.58 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาธงจำนวน 2 หลัง และที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 จำนวน 1 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ปรับลดลงมาเหลือร้อยละ 32.59

ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 17.85 ร้อยละ 26.06 และร้อยละ 16.74 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 16 – 26 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี และกลยุทธ์ราคาที่ใช้เลือกใช้ในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับในปี 2560 จะเป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่า ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอาคารชุดปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 16.74 ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2561 เนื่องจาก เป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ที่เหลือขายจึงกำหนดราคาขายไม่สูงมากนักเพื่อเร่งระบายห้องชุดที่เหลือให้หมด

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 41.01 ร้อยละ 34.92 และร้อยละ 40.96 ตามลำดับ โดยในปี 2561 ปรับตัวลดลงจากปี 2560 เป็นผลมาจากการขายโรงงานที่ประเทศอังกฤษออกไป 1 แห่ง สำหรับปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.96 สาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นของราคาและพื้นที่เช่าของธุรกิจอาคารสำนักงาน ทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น

### กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ -7.23 ร้อยละ 15.09 และร้อยละ -25.55 ตามลำดับ ทั้งนี้สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนเชส และมีรายได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษาประสานงานเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2562 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ - 25.55 สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท







## กำไรสุทธิ

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -46.58 ร้อยละ 3.62 และร้อยละ -110.07 ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปี 2560 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.62 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และสำหรับปี 2562 อัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -110.07 สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก 1) โครงการ Artisan Ratchada จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะสามารถขายได้เพิ่มขึ้น และ 3) บริษัทมีแผนขายคลั่งสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากอง REIT

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -20.42 ร้อยละ 3.10 และร้อยละ -17.99 ตามลำดับ โดยในปี 2560 และปี 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่สูง ประกอบกับรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ในขณะที่ยปี 2561 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับตัวขึ้นจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

## 2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 10,492.48 ล้านบาท 8,479.29 ล้านบาท และ 8,256.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,013.19 ล้านบาท สาเหตุเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนพัฒนาโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ขายไปในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และในปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 222.34 ล้านบาท เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited (ประเทศอังกฤษ) ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2562

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ -4.71 ร้อยละ 0.90 และร้อยละ -5.61 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2560 และ ปี 2562 ที่ติดลบ และมีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการพัฒนา โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 จึงได้เริ่มมีการพัฒนาดังแต่บัดนั้นเป็นต้น ซึ่งบริษัทก็ได้เริ่มขายและรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้น แต่ยังคงมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากในขณะนั้น สาธารณูปโภคหลักของบริษัทยังมีการพัฒนาไม่มากนัก ทำให้นักลงทุนบางส่วนยังมีความไม่แน่ใจในการเข้าลงทุนซื้อที่ดินโครงการของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคหลักไปแล้วประมาณร้อยละ 80 บริษัทคาดว่าในปี 2563 จะขายที่ดินและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป บริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan Ratchada ที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ขายยกโครงการให้แก่ลูกค้าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561





### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 602.29 ล้านบาท 54.72 ล้านบาท และ 23.25 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2560 และ 2561 จำนวน 547.57 ล้านบาท และจำนวน 31.47 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 46.52 ล้านบาท 40.72 ล้านบาท และ 103.65 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.47 เป็นผลจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษลดลงจากการขายออกไป 1 แห่ง ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 62.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 154.54

### ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,567.76 ล้านบาท 5,760.37 ล้านบาท และ 5,825.02 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 807.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ให้แก่ลูกค้าในเดือนตุลาคม 2561 ทำให้ต้นทุนพัฒนาโครงการดังกล่าวลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่เพิ่มขึ้น

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 152.81 ล้านบาท 154.53 ล้านบาท และ 150.22 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เปลี่ยนแปลงในระหว่างงวดเป็นไปตามการปรับเพิ่มขึ้นและ/หรือลดลงตามมูลค่าตลาด ณ ขณะนั้น

### สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 282.56 ล้านบาท 259.34 ล้านบาท และ 418.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าในปี 2561 ที่ลดลงเป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี และสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการขยายการลงทุนในโครงการใหม่ที่บริษัทได้รับคัดเลือกจากกรมธนารักษ์ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) ในจังหวัดนครพนม เป็นระยะเวลา 50 ปี

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,526.85 ล้านบาท 1,440.10 ล้านบาท และ 828.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 86.75 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited ที่ประเทศอังกฤษออกไป และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 611.18 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคลังสินค้าในประเทศ และคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ (Bognor Regis Warehouse Limited) ในปี 2562





### 3. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

#### 3.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ณ 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
รวมหนี้สิน	7,774.07	5,680.36	5,837.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,718.42	2,798.92	2,419.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.86	2.03	2.41

#### หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน หักกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,774.07 ล้านบาท 5,680.36 ล้านบาท และ 5,837.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,093.71 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมธนาคาร และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 156.68 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

#### เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,115.36 ล้านบาท 447.52 ล้านบาท และ 377.59 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 667.84 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 69.93 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทนำได้เงินบางส่วนจากขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited ไปจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เท่ากับ 266.52 ล้านบาท 324.64 ล้านบาท และ 207.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 58.12 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้นสูงชัน ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการทยอยจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการทีเอฟดี 2 ทำให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 117.06 ล้านบาท





### หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้าง จำนวน 3.6774 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,677.40 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
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 ม.ค. 2563	7.25	1 ปี 9 เดือน	769,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	27 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	2 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS
1/2562	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2564	6.75	2 ปี	525,500	525.50	TMB	ASPS
2/2562	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2564	6.75	2 ปี	966,400	966.40	TMB	KTBS
3/2562	26 ก.ค. 2562	26 ก.ค. 2564	6.75	2 ปี	546,100	546.10	CIMBT	ASPS

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,703.08 ล้านบาท 1,549.95 ล้านบาท และ 775.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 153.13 ล้านบาท เนื่องจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิลเลจซีเดนเซส และคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 774.39 ล้านบาท เนื่องจากการออกหุ้นกู้ชุดเพื่อไปจ่ายชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ประกอบกับการจ่ายชำระหนี้คืนจากการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย และ Bognor Regis Warehouse Limited ในประเทศอังกฤษ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,718.42 ล้านบาท 2,798.92 ล้านบาท และ 2,419.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 80.50 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 เป็นผลให้ขาดทุนสะสมลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 379.02 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนในปี 2562

### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.86 เท่า 2.03 เท่า และ 2.41 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับลดลงจากสิ้นปี 2560 มาอยู่ที่ 2.03 เท่า เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ในขณะที่หนี้สินรวมลดลงกว่า 2,093.71 ล้านบาท จากการนำเงินที่ได้รับจากการโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิลเลจซีเดนเซส และคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษไปชำระจ่ายชำระหนี้

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เป็น 2.41 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561





### รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ท่าสะพาน และบางเสาธง โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan Ratchada (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2563 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะจ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อสภาพคล่อง
โครงการ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	500	2563	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการ Artisan Ratchada	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไม่เกิน 500	2563	เงินกู้ + กระแสเงินสดโครงการ	ไม่มี

### 3.2 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(182.30)	767.28	(908.08)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(574.98)	441.55	582.37
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,093.71	(1,758.84)	296.84
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	0.44	2.44	(2.60)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	336.88	(547.57)	(31.47)

### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 และ ปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 182.30 ล้านบาท และ 908.08 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการการระดมเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2560 และ ปี 2562 จำนวน 446.48 ล้านบาท และจำนวน 427.68 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ระหว่างปี 2560 และ ปี 2562 อีกจำนวน 35.59 ล้านบาท และ 123.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท





### กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 574.98 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan Ratchada ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 441.55 ล้านบาท และ 582.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 140.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 120.47 ล้านบาท และรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากการขาย Bransley อีก 137.52 ล้านบาท และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 582.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากการขาย Bognor จำนวน 333.18 ล้านบาท และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย Bognor จำนวน 170.86 ล้านบาท

### กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,093.71 ล้านบาท และ 296.84 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 รวมทั้งได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan Ratchada และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในต้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 296.84 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,078.00 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,238.63 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 525.77 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 689.02 ล้านบาท มีการจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 651.07 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2560 - 2562 อยู่ที่ 1.56 เท่า 2.61 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2560 มาอยู่ที่ 2.61 เท่า เป็นผลมาจากบริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในปลายปี 2560 มาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมปรับลดลง อีกทั้งบริษัทได้รับเงินจากการขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,658.11 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 มาอยู่ที่ 2.32 เท่า สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น จากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 444.56 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 204.61 ล้านบาท



# รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อความครบถ้วนถูกต้องของงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ การใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง การประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส


คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีความเชื่อถือได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ดร.อภิชัย เตชะอุบล)  
ประธานกรรมการ



(นายอนุกุล อุบณฺข)  
กรรมการผู้จัดการ



# ผู้ถือหุ้นและการจัดการ

## การถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อ - นามสกุล		จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		
		31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	เพิ่ม (ลด)
1. นายอภิชัย	เดชะอุบล	521,970,756	521,970,756	-
2. นายกัมพล	ดิยะรัตน์	-	380,000	(380,000)
3. นายอนุกุล	อุบลนุช	250,000	250,000	-
4. นายกฤตวัฒน์	เดชะอุบล	44,095,000	44,095,000	-
5. นายชัยพร	โยคาวจร	100	100	-
6. นายประกอบ	เรืองเล็ก	1,000	1,000	-

## คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

- (1) ค่าตอบแทนกรรมการ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีจำนวน 10,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน และกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้.-

ชื่อ - นามสกุล		ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จกรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทนรวม (บาท)
1. นายอภิชัย	เดชะอุบล	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	162,000	1,040,000	1,202,000
2. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	315,000	780,000	1,095,000
3. ดร.สุธรรม	วาณิชเสนี *	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	171,000	350,000	521,000
4. นายสมมาตร	สังขะทรัพย์ *	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	92,000	200,000	292,000
5. นายกัมพล	ดิยะรัตน์ *	กรรมการ	114,000	585,000	699,000
6. นายอนุกุล	อุบลนุช *	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	157,000	585,000	742,000
7. นายเชตวัน	อนันตสมบูรณ์ *	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	177,000	585,000	762,000
8. นายกฤตวัฒน์	เดชะอุบล	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	117,000	585,000	702,000
9. น.ส.สิริพร	เดมินันท์ *	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ	39,000	346,500	385,500
10.นายถวิล	ไพโรจน์ *	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	23,000	251,129	274,129
11.นายเจิง	แก้ว จัน *	กรรมการ	-	251,129	251,129
รวม			1,367,000	5,558,758	6,925,758



- หมายเหตุ :
- \* นายสมมาตร สังขทรัพย์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562
  - \* ดร.สุธรรม วาณิชเสนี ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562
  - \* นายกัมพล ดิยะรัตน์ ได้พ้นจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2562
  - \* นายอนุกุล อุบณูช ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2562
  - \* นายเชตะวัน อนันตสมบูรณ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562
  - \* น.ส.สิริพร เตมिनันท์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562 แทน ดร.สุนทร เสถียรไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561
  - \* นายถวิล ไพโรจน์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 แทน ดร.สุธรรม วาณิชเสนี
  - \* นายเจิง ก้ว จัน ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 แทน นายสมมาตร สังขทรัพย์

(2) ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปถึงระดับประธานกรรมการบริหารในรูปเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2562	จำนวนราย	ปี 2561
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	8	36,677,619.04	7	35,008,573.24

- หมายเหตุ :
- \* ปี 2562 ประกอบด้วยผู้บริหาร 8 ท่าน
  - 1) นายอภิชัย เตชะอุบล
  - 2) นายกัมพล ดิยะรัตน์
  - 3) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
  - 4) น.ส.สิริพร เตมिनันท์
  - 5) นางรัชณี ศิวเวช
  - 6) นายประกอบ เรืองเล็ก\*
  - 7) นายชัยพร โยคาวจร
  - 8) น.ส.จิณห์จุฑา สัตยสันต์สกุล

\* นายประกอบ เรืองเล็ก ได้ลาออกจากตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ, การตลาดและการขาย เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2562



## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	1,096,432,329	51.07
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	502,098,500	23.39
3. นางชลิตา เตชะอุบล	349,761,006	16.29
4. Thailand Securities Depository Company Limited for Depositors	181,182,385	8.44
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	8,147,200	0.38
6. นายเกษม อารณทิพย์	7,580,900	0.35
7. นางสาวพิมพ์พิมล จิตต์หมั่น	553,800	0.03
8. มูลนิธิโรงพยาบาลวิภาวดี	180,000	0.01
9. นางสาวอนิสา นานา	162,518	0.01
10. นางสาวพัชรา ยะคะเสม	52,275	0.00
11. อื่นๆ	883,228	0.04
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)

### ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทจำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก เป็น 4 ประเภทคือ:

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

### จำนวนและชนิดของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,769,466,527 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น จำนวน 2,769,466,527 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท  
หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,147,034,141 หุ้น หุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,147,034,141 บาท หุ้นสามัญ  
ส่วนที่เหลือจำนวน 622,432,386 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

1. หุ้นสามัญจำนวน 241,117,818 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (JCK-W5) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ อัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้น
2. หุ้นสามัญจำนวน 166,611,154 หุ้น ซึ่งเป็นเศษของหุ้นสามัญที่คงเหลือจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (JCK-W5) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561
3. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 214,703,414 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

### 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)





**บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล 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 เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2558

ทุนจดทะเบียน 38 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

**บริษัท มหาดเล็กหลวง จำกัด**

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมกราคม 2563

ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%

ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (662) 676-4031

โทรสาร (662) 676-4038





### นายกะเบียนหลักทรัพ์

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

### ผู้ค้าหลักทรัพ์ (ตัวแลกเงิน)

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียพลัส จำกัด  
ชั้น 11 อาคารสารคดี 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  
ถนน ราชดำริ แขวง ลุมพินี  
เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ (662) 009-8000  
โทรสาร (662) 009-8889

### ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ (662) 626-7506, (662) 626-7511  
โทรสาร (662) 657-3390

### ผู้สอบบัญชี

นางสาวธฐ ชัยการนาวิ ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ  
นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ  
นายปรีชา อรุณนารา ทะเบียนเลขที่ 5800  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา  
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ (662) 264-0777  
โทรสาร (662) 264-0789-90

### ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสต์ (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)

### นายกะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)  
ชั้น 24 อาคารเอ เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน  
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ (662) 299-1111 ต่อ 5522  
โทรสาร (662) 299-1278



## FACTORY LOCATION MAP







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

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : (66) 2676 4031-6, (66) 2676  
โทรสาร : (66) 2676 4038  
[www.jck.international](http://www.jck.international)