



THE NEW GATEWAY ANNUAL REPORT 2020



วิสัยทัศน์

มุ่งมั่น สร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ด้านโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน
และที่พักอาศัย พร้อมการบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง
เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

Vision

Be Dedicated, Be Creative
Be a Quality Real Estate Developer in
Industrial Factory, Office Buildings &
Real Estates Sectors Providing the Best
Customer Service for Our
Customer's Satisfaction



สารบัญ

รายการ	หน้า
1. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	1
2. สารจากประธานกรรมการ	2
3. คณะกรรมการบริษัท	3
4. โครงสร้างการจัดการองค์กร	12
5. ฝ่ายจัดการ	13
6. การพัฒนาสังคมในรอบปี 2563	15
7. คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ - นโยบายที่สำคัญของบริษัท	20 46
8. การควบคุมภายใน	67
9. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	72
10. รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	73
11. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	80
12. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	169
13. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน	182
14. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และรายการระหว่างกัน	194
15. ปัจจัยความเสี่ยง	205
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	213
17. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	230
18. ผู้ถือหุ้นและการจัดการ	231
19. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	233
20. ข้อมูลทั่วไป	234

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ
เว็บไซต์ของบริษัท <http://jck.international>

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2563	2562	2561	2560
ข้อมูลทางการเงิน				
1. รายได้จากการขายและบริการ	387.39	389.48	2,127.82	915.68
2. รายได้รวม	415.33	426.41	2,362.96	1,018.84
3. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(289.95)	(469.36)	85.47	(474.58)
4. สินทรัพย์รวม	8,459.59	8,256.95	8,479.29	10,492.48
5. หนี้สินรวม	6,351.04	5,837.04	5,680.36	7,774.06
6. ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,108.55	2,419.91	2,798.93	2,718.42
อัตราส่วนทางการเงิน				
1. อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	-69.81%	-110.07%	3.62%	-46.58%
2. อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-12.81%	-17.99%	3.10%	-20.42%
3. อัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สินรวม	-3.47%	-5.61%	0.90%	-4.71%
4. กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.14)	(0.23)	0.03	(0.27)
5. เงินปันผลต่อหุ้น(บาท)	-	-	-	-
6. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น(บาท)	0.98	1.13	1.30	1.27
7. อัตราส่วนสภาพคล่อง(เท่า)	1.79	2.32	2.61	1.56
8. หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	3.01	2.41	2.03	2.86

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

เป็นที่ยอมรับว่าวิกฤตเศรษฐกิจ อันเกิดมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่เริ่มมาตั้งแต่ปลายปี 2562 เป็นเหตุการณ์ที่ไม่มีใครเคยคาดมาก่อนว่าจะเกิดขึ้น โดยมีการเริ่มต้นมาจากประเทศจีน แล้วลุกลามขยายพื้นที่ออกเป็นวงกว้างทั่วโลก จนทำให้มีการประกาศปิดประเทศในหลายประเทศด้วยกัน อันเป็นสาเหตุให้การค้า และธุรกรรมต่างๆ ต้องชะลอตัวลง โดยมีการคาดว่าแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของ ปี 2563 จะลดลงถึงร้อยละ 6.0 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าจะปรับตัวลดลงถึงร้อยละ 7.5 แต่ปรากฏว่าการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 กลับมาเป็นระลอก 2 อีกครั้งในช่วงปลายปี 2563 ทำให้ความคาดหวังที่เศรษฐกิจไทยจะพลิกกลับมาฟื้นตัวในปี 2564 เริ่มมีความไม่แน่นอนมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเริ่มต้นให้มีการฉีดวัคซีนป้องกันเชื้อ COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2564 เป็นต้นมาในหลายประเทศ ทำให้บรรยากาศการลงทุนเริ่มกลับมามีแนวโน้มที่ดีขึ้น

โดยในปี 2563 นั้นบริษัทเองก็ต้องยอมรับว่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 เช่นเดียวกับธุรกิจอื่นๆ การที่รัฐบาลไทยมีคำสั่ง LOCK DOWN เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสนั้น ทำให้เกิดการเลิกจ้างงาน การจำกัดเวลาทำงาน จนมาถึงท้ายสุดคือนั่นคือการปิดกิจการ เกิดผลกระทบที่ตามมาเป็นระลอกกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นด้านรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน รายได้จากการขายที่ตั้งเป้าหมายไว้ไม่เป็นไปตามคาด แต่อย่างไรก็ตามท่ามกลางวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น บริษัทก็ได้มีการวางแผนงานต่างๆ เพื่อรองรับการฟื้นกลับมาของสภาพเศรษฐกิจในปี 2564 โดยได้มีการจัดสรรพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ให้เป็นพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Free Zone) และเตรียมการที่จะขยายนิคม ทีเอฟดี เฟสต่อไป เพื่อรองรับการกลับมาของนักลงทุน และโดยที่ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่ได้รับการยอมรับว่ามีมาตรการควบคุมดูแลและจำกัดการแพร่ระบาดในช่วงปี 2563 ได้เป็นอย่างดี ทำให้สร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นกับคนในชาติและชาวต่างชาติที่จะเข้ามาในประเทศไทย ช่วยสร้างความเชื่อมั่นว่า เมื่อสภาวะการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 คลี่คลายลง บริษัทจะกลับมามีผลประกอบการที่ดีอย่างแน่นอน

บริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า ที่ให้การสนับสนุนและมอบความไว้วางใจให้บริษัทด้วยดีตลอดมา ขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานที่ร่วมมีบทบาทสำคัญในการผลักดันให้บริษัทก้าวผ่านเหตุการณ์ต่างๆ มาได้ ความตั้งใจ ความทุ่มเท ซื่อสัตย์ ร่วมมือร่วมใจเป็นหนึ่งเดียวกัน จะทำให้องค์กรมีความเข้มแข็ง ยืนหยัดอยู่ได้อย่างสง่างามในสายธุรกิจ สมกับที่ได้รับ ความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น และลูกค้าของบริษัทตลอดมา

ขอขอบพระคุณ



(ดร.อภิชัย เตชะอุบล)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการ

ดร.อภิชัย เตชะอุบล

ประธานกรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561

ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555

อายุ 65 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาตรีบัณฑิตศึกษาศาสตรบัณฑิต 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 ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ กรรมการ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท มหาตเล็กหลวง จำกัด)
- ❖ กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ ประธานกรรมการ บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ❖ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ ประธานกรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)
- ❖ กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ 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 74 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 ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
- ❖ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
- ❖ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นายเชตะวัน อนันตสมบูรณ์

กรรมการอิสระ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562

อายุ 67 ปี

การศึกษา

- ❖ เนติบัณฑิตไทย
สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ❖ ปริญญาตรี นิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร ELP รุ่น 17/2019

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ กรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
(ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)
- ❖ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
- ❖ ผู้ตรวจราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง
- ❖ เลขาธิการกรมผังเมือง

นายถวิล ไพรสณฑ์

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 ส.ค. 2562สอบ

อายุ 84 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-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ รองประธานสภาผู้แทนราษฎร
- ❖ รัฐมนตรีว่าการทบวงมหาวิทยาลัย
- ❖ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดนครศรีธรรมราช 2 สมัย
- ❖ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กรุงเทพมหานคร 5 สมัย
- ❖ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร แบบบัญชีรายชื่อ 1 สมัย
- ❖ สมาชิกวุฒิสภา จังหวัดนครศรีธรรมราช
- ❖ ปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลสุไหงโก-ลก จังหวัดนราธิวาส
- ❖ ปลัดเทศบาล เทศบาลเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง
- ❖ เลขาธิการนายกเทศมนตรีเทศบาลนครหลวง
กรุงเทพมหานคร
- ❖ หัวหน้าเขตพระนครและหัวหน้าเขตบางขุนเทียน
กรุงเทพมหานคร
- ❖ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร
(ข้าราชการระดับ 10)
- ❖ รองอธิการบดี มหาวิทยาลัยรังสิต
- ❖ อาจารย์พิเศษบรรยายระดับปริญญาตรี วิชาการบริหารนคร
หลวง คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ❖ อาจารย์พิเศษบรรยายระดับปริญญาโท วิชาการบริหารนคร
หลวง คณะรัฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ อาจารย์พิเศษบรรยายทั่วไปในหลายสถาบัน อาทิ
มหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัยบูรพา สถาบัน
พระปกเกล้า เป็นต้น

นายอนุกุล อุบิลนุช

กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

กรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562

อายุ 62 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 การปฏิบัติการจิตวิทยาฝ่ายอำนาจการ รุ่นที่ 89
สถาบันจิตวิทยาความมั่นคง สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
กองบัญชาการทหารสูงสุด

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

❖ -ไม่มี-

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ กรรมการ
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท
มหาดเล็กหลวง จำกัด)
- ❖ กรรมการ
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล
อินดัสเตเรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)
- ❖ กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท มิตรแมน มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ กรรมการ
Barnsley Warehouse Limited
- ❖ กรรมการ
Bognor Regis Warehouse Limited
- ❖ กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เครดิต ฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เอ้าชิ่ง จำกัด
- ❖ หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย
ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)

นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

กรรมการ

กรรมการบริหาร

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562

อายุ 30 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท ด้านอสังหาริมทรัพย์
City, University of London, United Kingdom
- ❖ 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 ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท
มหาดเล็กหลวง จำกัด)
- ❖ กรรมการ
บริษัท พีจีวาย แอนด์ ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล
อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)
- ❖ กรรมการ, กรรมการบริหาร
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ กรรมการ, กรรมการบริหาร
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ เท็ค จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท สปา แคปปิตอล จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท แคปปิตอล แพลน
เนอร์ จำกัด)

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์ตลาด
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

นายกัมพล ตียะรัตน์

กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2545

อายุ 67 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 เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล
อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)
- ❖ กรรมการ
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท เจ.พี.วี. การบัญชีและกฎหมาย จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท สตาร์ บิช คอลเลคชั่น จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ข้าราชการบำนาญกรมสรรพากร
- ❖ อดีตผู้อำนวยการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ สำนักงาน
ตำรวจแห่งชาติ
- ❖ กรรมการ กรรมการบริหาร
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด
- ❖ กรรมการ
บริษัท ดิษฐภาดา จำกัด

นาย เจิง ก้ว จั่น

กรรมการ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

อายุ 60 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.

ตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ❖ 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.

น.ส.สิริพร เตมีนนท์

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562

เลขานุการบริษัท

ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550

อายุ 63 ปี

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

❖ -ไม่มี-

การศึกษา

❖ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ
มหาวิทยาลัยนเรศวร

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

❖ -ไม่มี-

❖ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน
Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

ตำแหน่งกรรมการในหน่วยงานอื่น

❖ กรรมการ
สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน

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

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

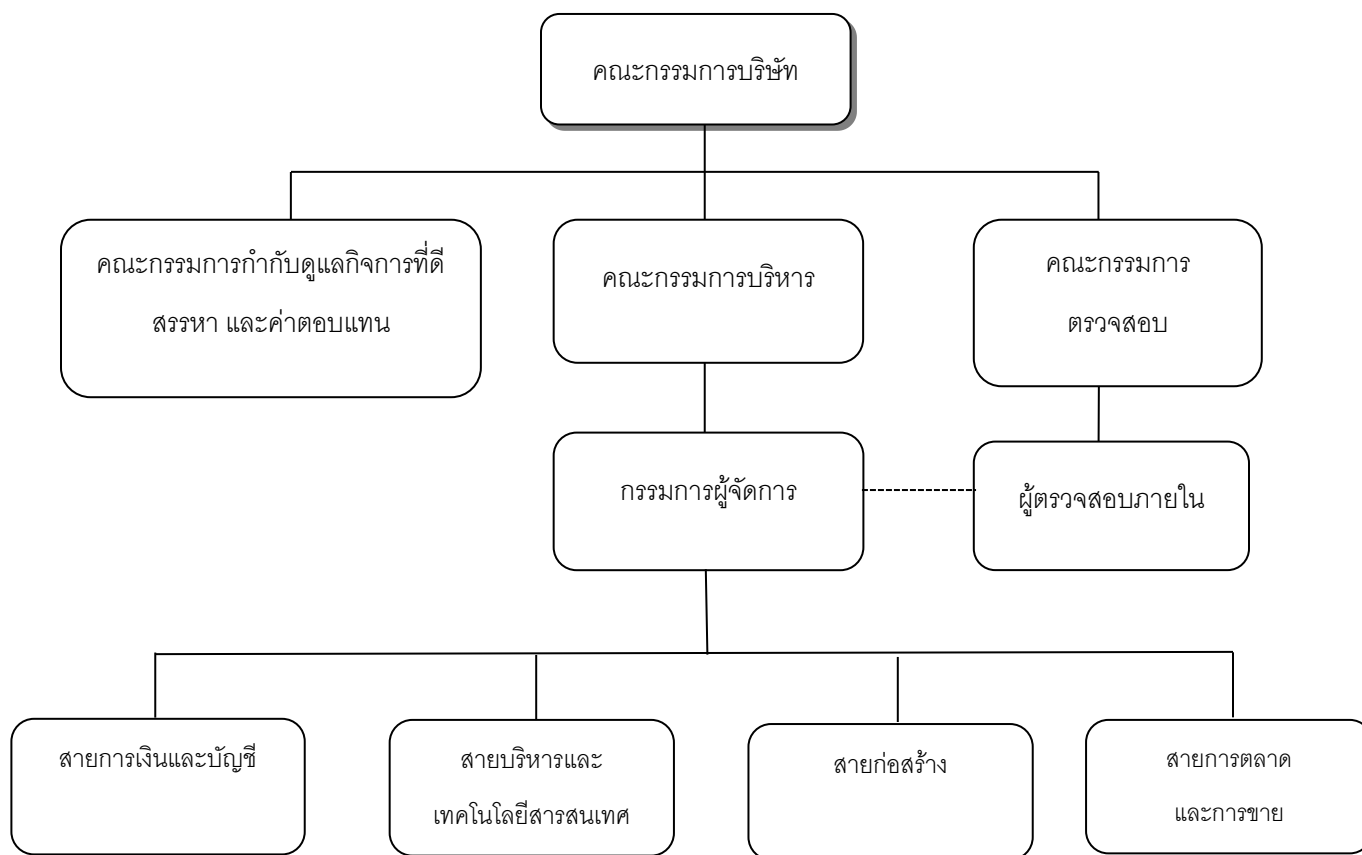
- ❖ ที่ปรึกษานายกสมาคม
สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- ❖ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เจซีเค ออสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
- ❖ อุปนายก เลขานุการ และกรรมการ
สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2

โครงสร้างการจัดการองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างการจัดองค์กรและสายการทำงานภายในองค์กรมีดังนี้



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ฝ่ายจัดการ

1. นายอนุกุล อุบณูช
กรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ❖ เนติบัณฑิตไทย
สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ❖ ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2545

2. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

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

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2557

ฝ่ายจัดการ

3. นางสาวสิริพร เตมีนนท์
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
เลขานุการบริษัท

การศึกษา

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

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2537

4. นางรัชนี ศิวเวช
รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

การศึกษา

- ❖ ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี 2524

การพัฒนาสังคมในรอบปี 2563

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

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ต่างๆ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นด้านการศึกษา ด้านพัฒนาคุณภาพชีวิต รวมไปถึงการบริจาคสิ่งของให้กับมูลนิธิเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ประสบความเดือดร้อน รวมไปถึงพื้นที่ชนบทที่ห่างไกล ทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมและโครงการนั้น บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่การมีส่วนร่วมของบริษัทฯ พนักงาน ผู้ประกอบการ และชุมชน โดยมีโครงการที่สำคัญ ดังนี้-

โครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

■ โครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดโครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์” เพื่อนำไปช่วยเหลือทางการแพทย์ อีกทั้งยังมีส่วนแสดงความจำนงบริจาคร่างกาย อวัยวะ และดวงตา ณ บริเวณสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 3 ครั้ง ในปี 2563



■ โครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ธงขาวดาวเขียว)

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดทำโครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย (ธงขาวดาวเขียว) ประจำปี 2563 เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรม สนับสนุนให้ประชาชนได้รับรู้หลักการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของโรงงานภายในนิคมฯ อุตสาหกรรม อีกทั้งเป็นการเสริมสร้างสัมพันธ์อันดีกับชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี

■ การซ่อมแผนฉุกเฉินประจำปี

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ดำเนินการซ่อมแผนฉุกเฉินระดับ 1 และระดับนิคมอุตสาหกรรม เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนให้น้อยที่สุดขณะเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน ประจำปี 2563



กิจกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินการร่วมกับผู้ประกอบการ และชุมชน

■ กิจกรรมพัฒนาคุณธรรม จริยธรรม พัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาส

บริษัทฯ ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลเทพราช สนับสนุนโครงการพัฒนาคุณธรรมและจริยธรรม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตพัฒนาสุขภาพจิตใจ และนำไปปรับใช้ในการดำเนินชีวิต ให้กับผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ด้อยโอกาส และประชาชนทั่วไป



■ กิจกรรมงานวันเด็กแห่งชาติ

บริษัทฯ ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้นำชุมชน นำอุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เครื่องอุปโภคบริโภค ไปมอบให้กับเด็กนักเรียนในโรงเรียนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



■ กิจกรรมทำบุญตักบาตร

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการ และชุมชนบริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จัดงานทำบุญตักบาตรประจำปี เนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ประจำปี 2563

■ โครงการ “มหาดไทย แปดริ้ว ปันสุข”

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการ สนับสนุนสิ่งของจำเป็นและอาหารแห้ง ให้กับโครงการตู้ปันสุขขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะอาด และองค์การบริหารส่วนตำบลเทพราช

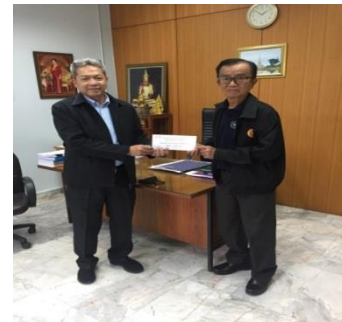


■ โครงการ Eco Industrial Town

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ประกอบการ และชุมชน ดำเนินการประชุมเพื่อกำหนดแนวทาง และแผนแม่บทการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมไปสู่เมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

■ กิจกรรม “วันร่วมใจ สู่กาชาด”

บริษัทฯ มอบงบประมาณสนับสนุนกิจกรรม “วันร่วมใจ สู่กาชาด” ให้กับนายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะอ้าน ประจำปี 2563



■ กิจกรรมแห่เทียนพรรษา

บริษัทฯ เข้าร่วมกิจกรรมแห่เทียนพรรษา เพื่อนำไปถวายให้กับวัดท่าสะอ้าน ต.ท่าสะอ้าน และวัดสุขาราม (สามแยก) ต.หนองจอก อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เนื่องในโอกาสวันเข้าพรรษาประจำปี 2563



■ เข้าเยี่ยมผู้นำชุมชนที่ประสบอุบัติเหตุ

บริษัทฯ ได้เข้าเยี่ยมนายสมโภชน์ ทับทิม ผู้ใหญ่บ้านหมู่ 3 ต.ท่าสะอ้าน อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เนื่องจากประสบอุบัติเหตุทางรถยนต์ ณ โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11

■ **โครงการอบรม ISO 14001 : 2015**

บริษัทฯ และนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที ได้จัดโครงการอบรมให้ความรู้ระบบ ISO 14001 : 2015 ขึ้น เพื่อยกระดับการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที



■ **โครงการก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองบ้านหมุ่**

บริษัทฯ ได้จัดประชุมชี้แจงโครงการก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองบ้านหมุ่ หมู่ 3 ต.ท่าสะพาน อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา ให้กับสมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะพาน ผู้นำชุมชน และชาวบ้าน ในวันที่ 21 ตุลาคม 2563 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชน เช่น ลดปัญหาการจราจรติดขัด ลดอุบัติเหตุในชุมชน รองรับการพัฒนาของชุมชนในอนาคต เป็นต้น



■ โครงการสนับสนุนทางการศึกษาให้กับโรงเรียนจันทร์เจริญ ต.ท่าเสา อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา

บริษัทฯ สนับสนุนงบประมาณด้านบุคลากรการศึกษา ให้กับโรงเรียนจันทร์เจริญ ต.ท่าเสา อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา



คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

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

ทั้งนี้ในปี 2563 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนหลักการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว อีกทั้งยังจัดให้มีการส่งเสริมและให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานของบริษัท ถึงหลักการต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งของบุคลากรในทุกระดับที่จะต้องปฏิบัติตาม รวมทั้งได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการต่างๆ ของบุคลากรของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบว่ามีบุคลากรของบริษัทผู้ใดประพฤติตนฝ่าฝืนหลักการดังกล่าวข้างต้น

คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ สามารถแบ่งได้เป็น 11 หมวดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

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

หมวดที่ 1 ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ

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

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

1. หลักสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.1 Accountability

คือ ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง และสามารถชี้แจง/อธิบายการตัดสินใจนั้นได้

1.2 Responsibility

คือ ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ

1.3 Equitable Treatment

คือ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย และมีคำอธิบายได้

1.4 Transparency

คือ ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

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 - จะสนับสนุนการพัฒนาความสามารถการทำงานระดับมืออาชีพอย่างต่อเนื่องให้มีความมั่นใจในคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานให้ทัดเทียมบริษัทชั้นนำ
- 2.4 ต่อชุมชน - จะรับผิดชอบต่อและมีส่วนร่วมในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชน

2.5 ต่อคู่ค้า - จะสร้างความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน

3. วัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture)

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

หมวดที่ 2 คณะกรรมการ

1. หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1.1 ภาวะผู้นำและความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

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

1.2 องค์ประกอบของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง

- คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร
กรรมการอิสระ
- บริษัทฯ มุ่งหวังให้มีกรรมการอิสระที่มีความเป็นมืออาชีพมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- คณะกรรมการบริษัทมาจากผู้ทรงคุณวุฒิในสาขาต่างๆ เพื่อผสมผสานความรู้ความสามารถต่างๆ ที่จำเป็นซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 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.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|---------------|--------------|----------------------|
| 1. นายประสงค์ | วรรัตน์กุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายเชตะวัน | อนันตสมบูรณ์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายถวิล | ไพโรจน์ | 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 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนมีการประชุมอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาหารือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

2. คุณลักษณะ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

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

คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ 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 คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองทำคนเดียว 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 ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

3. หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ

3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
 2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
 3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการ และการปฏิบัติงานของผู้บริหารโดยให้ความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
 4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่างๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
 5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งจะเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
 6. สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
 7. ให้ความมั่นใจว่าวิธีปฏิบัติต่างๆ ที่เป็นอยู่ของคณะกรรมการสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
 8. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กรรมการผู้จัดการมีอำนาจอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ 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 ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหาโดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานอย่างสม่ำเสมอ
13. การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใด จะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะกรรมการ 2 คณะ ได้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ 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 รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ
5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
 - ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

- ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3.2.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน มีหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และสรรหาผู้ที่สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมาทดแทนกรรมการที่ครบรอบออกตามวาระหรือกรณีอื่นๆ ทำการทบทวนระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดต่างๆ และทำการสืบหาคำแนะนำกรรมการผู้จัดการของบริษัทและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติหรือเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีหน้าที่ศึกษาพิจารณาติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอเป็นนโยบายค่าตอบแทนที่เป็นแรงจูงใจในการบริหารกิจการของบริษัทให้เจริญก้าวหน้า ตลอดจนสามารถรักษาคณangatและดีให้คงอยู่กับบริษัท 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 โครงสร้างที่เป็นธรรม และสมเหตุสมผล และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. บทบาทหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการ

ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

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

5. คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น
- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ

- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ 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 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมาย

บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร เตมีนนท์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ – สกุล

น.ส.สิริพร เตมีนนท์

ตำแหน่ง

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
เลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ

มหาวิทยาลัยนเรศวร

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน

Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (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

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

ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ

- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษาหารือกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมต้องจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะ ปี 2563

ครั้ง / จำนวนประชุมทั้งหมด

รายชื่อ	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการกำกับดูแล กิจการที่ดี สรรหาและ ค่าตอบแทน
1. ดร.อภิชาติ เตชะอุบล	7/7	2/2		
2. นายประสงค์ วรารัตนกุล	7/7		4/4	3/3
3. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	7/7		4/4	3/3
4. นายถวิล ไพโรจน์	7/7		4/4	
5. นายกัมพล ดิยะรัตน์	7/7			
6. นายอนุกุล อุบลนุช	7/7	2/2		
7. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	7/7	2/2		
8. นายเจิง ก้ว จัน	0/0*			
9. น.ส.สิริพร เตมีนนท์	7/7	2/2		

หมายเหตุ: * เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 ซึ่งกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้ นายเจิง ก้ว จัน ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้

7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

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

ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบของการ ประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่

1. โครงสร้างของคณะกรรมการ
 2. การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท
 3. การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
 4. ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ
- วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่า คณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่างๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

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

9. การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ

- บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างชัดเจน ดังนี้
- คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท อนุมัติมติของที่ประชุมและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทซึ่งกรรมการต้องใช้การตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
 - ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ทำการบริหารการดำเนินงานของบริษัท ตามแนวทาง นโยบาย และขอบเขตที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ ให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้

หมวดที่ 3 จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

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

หมวดที่ 3.1 จรรยาบรรณของคณะกรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการข้างต้น คณะกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบัน และอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นและพนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
4. คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวันซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ต่อกันและกันในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท โดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปชี้นำการดำเนินงานดังกล่าวอย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
5. คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัทหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
6. คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งในผลประโยชน์ส่วนตัวต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
 - ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
 - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด
 - ไม่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทที่เป็นคู่แข่งของ บริษัท
 - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท
7. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
8. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
9. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
10. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญหรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันหรือทำธุรกิจกับบริษัทไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
11. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่กระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใดๆ ในลักษณะที่มีผลบั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
12. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกันและจัดการกระทำทุจริตทุกประเภทโดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
13. คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำรวมถึงการสร้างความปลอดภัยในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

หมวดที่ 3.2 ว่าด้วยข้อพึงประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

บริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในภาคอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น จึงจำเป็นต้องธำรงไว้ซึ่งความเป็นมืออาชีพ ความคล่องตัวและความเป็นอิสระ ดังนั้น เพื่อรักษาคุณลักษณะดังกล่าวให้มั่นคงสืบไป บริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน ดังต่อไปนี้

- 3.2.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่นทุ่มเทและปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายโดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- 3.2.2 รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้าและบริษัทอย่างเคร่งครัดโดยดูแลและระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทรั่วไหลหรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- 3.2.3 เคารพในสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่นทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานและเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงาน หรือภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใดๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยกหรือความเสียหายภายในบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3.2.5 รักษาและร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงานและช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบเพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทโดยรวม
- 3.2.6 พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่เป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงานและปรับตัวให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้ รวมทั้งการให้เกียรติผู้อื่นโดยไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตนเอง
- 3.2.7 พนักงานควรประพฤติปฏิบัติและพัฒนาตนเองไปในทางที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและบริษัทอยู่เสมอโดยการศึกษาหาความรู้และประสบการณ์ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการปฏิบัติงาน ยึดมั่นในคุณธรรมละเว้นจากอบายมุขทั้งปวง โดยไม่ประพฤติดนในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตนเองและบริษัท
- 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 ตามที่คณะกรรมการต้องการนอกเหนือจากรายงานทางการเงินและรายงานการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอกและภายในบริษัทโดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบและวิธีการต่างๆ ที่ใช้อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตนเพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบทานรายงานหรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคุมกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวนรายงานทางการเงิน
- ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นที่จ่ายแก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในงบการเงินเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการให้ความสำคัญในเรื่องระบบการควบคุมภายในและติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยการสอบทานควรครอบคลุมในทุกเรื่อง รวมทั้งการควบคุมทางการเงิน การดำเนินงาน การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Control) การจัดการความเสี่ยงและการให้ความสำคัญต่อรายการที่ผิดปกติทั้งหลาย

หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทประเมินความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กรที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงที่สำคัญตามผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งให้มีการติดตามเหตุการณ์หรือปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทได้จัดตั้งทีมงานหรือมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้หน่วยงานในบริษัทอย่างชัดเจนเพื่อตรวจสอบและดูแลการบริหารความเสี่ยงโดยตรง 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 อันเป็นการละเมิดหรือฉ้อโกงสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน ให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามทีระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดำเนินการแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมโดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าวไว้บน Website ของบริษัทด้วย
- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และได้เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนน และแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่นๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนั้นได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ 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
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้าโดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระนั้นและบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ปริมาณดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้

ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือ สอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในรายงานประจำปี

หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทจะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
- คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดี ในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
- คณะกรรมการควรพิจารณาระบบว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็น ข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาดหรือทำให้การดำเนินงานไม่สำเร็จในที่สุด

บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการ เจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวและผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่าง โปร่งใสและสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ความสามารถและทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการ ตัดสินใจที่จะดำเนินการต่างๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

8.1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสถานภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความ เป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับอันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

หมวดที่ 8.2 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพใน ระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 8.2.1 ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ 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 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า คู่แข่งทางการค้าและเจ้าหน้าที่ทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความเสมอภาค และความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับลูกค้า โดยลูกค้าของบริษัท พึงปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่างๆ อย่างเคร่งครัดและมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดีและบริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดีและเป็นธรรมในการกักเงินจากเจ้าหน้าที่และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าวบริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 8.3.1 ความสัมพันธ์กับลูกค้า
 - ไม่เรียกรับหรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า
 - ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
 - กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักของความสมเหตุสมผล
- 8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า
 - ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
 - ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง
- 8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ทางการค้า
 - รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกักเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้เงิน
 - รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์
 - รายงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

หมวดที่ 8.4 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นในการพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัทอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 8.4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงานโดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือค่าตอบแทนในการทำงานรวมทั้งสวัสดิการในรูปแบบต่างๆ
- 8.4.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- 8.4.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความเสมอภาค สุจริตใจ เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งการกระทำหรือการปฏิบัติของพนักงานนั้นๆ
- 8.4.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา การถ่ายทอดความรู้และความสามารถของพนักงานโดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอในการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน
- 8.4.5 รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค
- 8.4.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
- 8.4.7 บริหารงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- 8.4.8 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพอย่างเท่าเทียมทุกคน
- 8.4.9 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องการทำผิดกฎหมายของบริษัท โดยรายงานผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 9 การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

- คณะกรรมการมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลาเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกันตามที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและหน่วยงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- สารสนเทศของบริษัทควรจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ ชัดเจน กะทัดรัด ใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและโปร่งใสโดยเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอทั้งในด้านบวกและด้านลบ ควรระมัดระวังไม่ให้ผู้ใช้เกิดความสับสนและสำคัญผิดในข้อเท็จจริง ควรให้ความสำคัญกับเนื้อหามากกว่ารูปแบบและระบุเงื่อนไขที่สำคัญหรือสมมุติฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน
- 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
- ปัจจัยและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการเงิน
- ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
- คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้นนอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- ควรเปิดเผยในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการและ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมโดยเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรมและการพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี
- คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

หมวดที่ 10 การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรมครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน ภูมิวิธี และวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีสรรหาและค่าตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ นอกจากนี้ ในแต่ละปีบริษัทยังจัดให้มีการอบรมให้ความรู้รวมถึงทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในเรื่องนโยบายการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทจะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสิ่งแวดล้อมและคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงผลกระทบต่อส่วนหนึ่งของบริษัทให้แก่กิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ

- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสทางไกลความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

หมวดที่ 11 การต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทและเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน รวมทั้งในแต่ละปีบริษัทยังได้จัดให้มีการอบรมให้ความรู้และทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในนโยบายด้านการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทด้วย

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านการคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการคอร์รัปชันและปลุกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
2. คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายในระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ
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. ผู้ที่กระทำความผิดคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณหรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นรวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

เรื่องที่ได้รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย การทุจริตต่อกฎระเบียบบริษัทหรือการทำผิดของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงินหรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือชื่อเสียงของบริษัท

ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่ www.jck.international

หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ cs@jck.international

หรือ จดหมายธรรมดาที่ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9

อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร 0-2676-4031-6

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้าระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเท่านั้น
- บริษัทถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนสอบสวนมิให้ต้องรับภัยอันตรายและความเดือดร้อนหรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล

นโยบายที่สำคัญของบริษัท

1. นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนและการบริหารทรัพยากรบุคคล

(1) ด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญเคารพต่อสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งหมด โดยบริษัทจะไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใด ๆ ด้วยเรื่องแนวคิดและมุมมอง เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพึงพอใจทางเพศ สัญชาติ อายุ ความทุพพลภาพ หรือสถานภาพอื่นใดที่ถือว่าเป็นสิทธิมนุษยชน บริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความเคารพในสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งมั่นที่จะจัดความอยู่ดีธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่และการละเมิดสิทธิทุกประเภทบริษัทจะไม่ทำการจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมาย แรงงานที่ถูกบังคับหรือแรงงานทาส แรงงานที่ถูกบังคับให้ทำงานเกินเวลา บริษัทจะไม่ทำการจ้างบุคคลที่อายุต่ำกว่า 16 ปี และบุคคลที่มีอายุน้อยจะไม่ถูกจ้างเป็นอันตราย ยกเว้นแต่ในกรณีที่การจ้างเหล่านั้น เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอายุ ชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าตอบแทนสุขภาพและความปลอดภัย

(2) การบริหารทรัพยากรบุคคล

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นกำลังสำคัญหลักที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้า การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของบริษัทโดยให้ความสำคัญของการทำงานเป็นทีมและความมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานของพนักงาน บริษัทมุ่งดำเนินการเพื่อยกระดับขีดความสามารถให้พนักงานมีความเป็นเลิศในผลงานที่ได้รับมอบหมายโดยการพัฒนาศักยภาพในด้าน การจัดการวิชาการและวัฒนธรรมการทำงาน การจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการปฏิบัติงานที่ทันสมัยอย่างเพียงพอ การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการการทำงานในระดับเทียบเคียงได้กับธุรกิจลักษณะเดียวกัน อีกทั้งจะสร้างบรรยากาศและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและให้มีความปลอดภัย พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่มเทและปฏิบัติตามกฎระเบียบโดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับฝ่ายบริหารต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพประสิทธิผลและประโยชน์สูงสุด

องค์ประกอบของนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

(2.1) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการสรรหาทรัพยากรบุคคล

(2.1.1) บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงานในทุกโอกาสโดยถ้ามีอัตราตำแหน่งของ บริษัทและ บริษัทในเครือว่างลง บริษัทจะทำการสรรหาจากภายในบริษัทก่อนเสมอ

(2.1.2) บริษัทไม่สนับสนุนให้มีการใช้ทรัพยากรบุคคลอย่างฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็น ดังนั้นการขอบรรจุพนักงานใหม่จะต้องเป็นไปตามแผนอัตรากำลังทั้งในแง่ปริมาณและคุณภาพที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจอนุมัติเท่านั้น

(2.1.3) ในการสรรหาบุคลากร หน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องคำนึงถึง

- ความจำเป็นในระยะยาวของบริษัทเกี่ยวกับทักษะ จิตสำนึก ทักษะและพฤติกรรมของ บุคลากรที่จะบรรจุลงในตำแหน่งที่ว่าง

- ความเป็นไปได้และความยากง่ายในการพัฒนาบุคลากรที่จะเข้ามารับตำแหน่งให้ตรงตามความต้องการของบริษัทในระยะยาวโดยพิจารณาจากพื้นฐานความรู้และศักยภาพของบุคลากรที่จะเข้ารับตำแหน่งนั้น

- กระบวนการสรรหาจะต้องมีความเที่ยงธรรมและโปร่งใสในทุกขั้นตอน

(2.1.4) ในการที่จะให้ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับอัตราตำแหน่งที่บริษัทต้องการ ให้นำหน่วยงาน และผู้ที่รับผิดชอบดำเนินการ ดังนี้

- สำหรับพนักงานในบริษัท ให้มีการสอดส่องติดตามและศึกษาผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและใกล้ชิดโดยให้ปรึกษาหารือกับหัวหน้าหน่วยงานอย่างสม่ำเสมอ

- สำหรับบุคลากรที่จะรับเข้ามาใหม่ให้มีการเตรียมการสรรหาล่วงหน้าในระยะยาว

(2.2) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน

(2.2.1) บริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้พนักงานมีความสำเร็จและมีความก้าวหน้า เจริญเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

(2.2.2) การที่พนักงานจะมีความก้าวหน้าในสายอาชีพเป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องรับผิดชอบพัฒนาตนเอง โดยมีผู้บังคับบัญชาเป็นผู้สนับสนุน ให้ข้อมูล ชี้แนะทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นไปได้ บนพื้นฐานความต้องการของบริษัท

(2.2.3) บริษัทจะดำเนินกิจกรรมที่จะเป็นส่วนส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน ได้แก่ การเลื่อนตำแหน่ง การโยกย้าย การฝึกอบรมสัมมนา การมอบหมายงานพิเศษต่างๆ ตลอดจนการจัดทำแผนกำลังคนทดแทน เป็นต้น

(2.3) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน

(2.3.1) บริษัทจะจัดให้มีระบบการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานให้แก่พนักงานอย่างเป็นธรรม และจูงใจเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกัน และในกลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หน่วยงาน และฝ่ายบริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารระบบค่าตอบแทนจะต้องดำเนินการสำรวจค่าตอบแทนในตลาดอย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น

(2.3.2) การบริหารระบบค่าตอบแทน บริษัทจะต้องคำนึงถึงขีดความสามารถทางการเงิน การประกอบกิจการของบริษัท ระดับความสามารถและผลการปฏิบัติงานของพนักงานเป็นสำคัญ

(2.3.3) บริษัทมุ่งหวังให้พนักงานตระหนักถึงการวางแผนเพื่อคุณภาพชีวิต ฉะนั้น บริษัทจึงสนับสนุนให้มีการออมทรัพย์เพื่อสะสมไว้ใช้เมื่อเกษียณอายุโดยจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว และได้จ่ายเงินสมทบให้อีกส่วนหนึ่งด้วย

(2.3.4) บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงานตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อช่วยเหลือและเป็นหลักประกันให้พนักงานเท่าที่จะกระทำได้ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งหวังว่าพนักงานของบริษัทควรที่จะให้ความสนใจและมีการวางแผนการดำรงชีวิตเพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีแก่ตนเองและครอบครัว

(2.4) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน

(2.4.1) บริษัทต้องการที่จะให้พนักงานของบริษัทมีระดับขีดความสามารถและทักษะในการปฏิบัติงานเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกันและใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทจะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาพนักงานในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว

(2.4.2) การเข้าร่วมกิจกรรมการฝึกอบรมและสัมมนาเป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่พนักงานทุกคนและผู้บังคับบัญชาทุกระดับจะต้องตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ โดยที่พนักงานมีหน้าที่ที่จะต้องเข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาตามที่บริษัทกำหนด

(2.4.3) บริษัทต้องการให้พนักงานทุกคนเอาใจใส่และขวนขวายในการเพิ่มพูนความรู้และทักษะให้กับตนเองอย่างสม่ำเสมอเพื่อความก้าวหน้าของพนักงาน

(2.5) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทมีเจตนารมณ์และนโยบายชัดเจนที่จะจัดให้มีระบบประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างมีคุณธรรมและยุติธรรมเพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจสูงสุดในการปฏิบัติงานของพนักงาน

(2.6) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์

(2.6.1) เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องควบคุมดูแลพนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาของตน ให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัดเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำความผิด หรือทำความเสียหายร้ายแรงมาสู่งานในหน้าที่ พนักงานอื่นและต่อบริษัท

(2.6.2) พนักงานซึ่งกระทำความผิดวินัยจะต้องถูกลงโทษตามควรแก่กรณีเพื่อป้องกันมิให้กระทำความผิดซ้ำ หรือร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษจะต้องกระทำโดยไม่มีเจตนาร้าย กลั่นแกล้งหรือไม่เป็นธรรม

(2.6.3) การกระทำความผิดวินัยแม้จะเป็นการกระทำผิดอย่างเดียวกันอาจได้รับโทษแตกต่างกันได้ หากการกระทำผิดนั้นเป็นการกระทำความผิดซ้ำหรือกระทำโดยเจตนาหรือมีผลหรืออาจมีผลร้ายแรงต่อบริษัทหรือต่อส่วนรวมแตกต่างกัน

(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 ข้อบังคับและระเบียบตามสาเหตุของการพ้นสภาพนั้นๆ

(2.7.4) เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันในการดำเนินธุรกิจกับสถานประกอบการอื่นๆ ได้ ฉะนั้นตำแหน่งที่ไม่มีค่าจ้างหรือพนักงานผู้ปฏิบัติงานไม่ได้ผล บริษัทอาจยุบตำแหน่งหรือเลิกจ้างก็ได้

2. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงินและการเงิน

(1) ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางธุรกิจของบริษัทมีความสำคัญสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงินและการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สมเหตุสมผลและเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังนั้น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางการเงินและการเงินระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายในรวมถึงข้อกำหนดทางการเงินและการเงินของบริษัทอย่างเคร่งครัด ดังต่อไปนี้

(1.1) การบันทึกรายการทางธุรกิจทุกอย่างของบริษัทจะต้องถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นในลักษณะใด

(1.2) การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางธุรกิจจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใดๆ ก็ตาม

(1.3) บุคลากรทุกระดับต้องดำเนินรายการทางธุรกิจให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางธุรกิจที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างเพียงพอเหมาะสมและทันเวลาเพื่อให้พนักงานบริษัทที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำและการประเมินรายการทางการเงินและการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงินและการเงินทุกประเภทของบริษัทลงในระบบบัญชีของบริษัทโดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

(2) รายงานทางการเงินและการเงิน

เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมินและการรักษาข้อมูลและ/หรือรายการทางการเงินและการเงินทุกประเภทของบริษัทพึงระลึกอยู่เสมอว่าบริษัทให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการบันทึกต่าง ๆ เพื่อให้รายงานทางการเงินและการเงินได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงินที่ที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและเป็นไปตามหลักการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของบริษัท โดยกำหนดให้

(2.1) พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการบิดเบือนข้อมูล หรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและการเงินหรือข้อมูลรายการทางด้านปฏิบัติการ

(2.2) พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าความถูกต้องของรายงานทางการเงินและการเงินเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงินและการเงิน

(2.3) พนักงานทุกคนที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการจัดเตรียม และ/หรือ ให้ข้อมูลรายการทางธุรกิจ

(3) การปฏิบัติตามกฎหมาย

(3.1) บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินงานบัญชีและการเงินของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เช่นเดียวกับการปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบอื่นๆ ของตน

(3.2) บุคลากรทุกระดับจะต้องยึดหลักความซื่อสัตย์ ปราศจากอคติและมีความซื่อตรงในการจัดเก็บบันทึกข้อมูล โดยความซื่อตรงดังกล่าวหมายถึงรวมถึงการไม่ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม

(3.3) บริษัทไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลอันเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิดโดยเจตนาโดยเด็ดขาด

3. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

(1) วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการและบุคลากรทุกระดับของบริษัทจัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทจะบรรลุวัตถุประสงค์ต่างๆ ดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมถึงการดูแลทรัพย์สินไม่ให้สูญหายหรือถูกนำไปใช้ในทางที่ไม่เหมาะสม
- ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้องน่าเชื่อถือและทันเวลา
- ด้านการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบ (Compliance) มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมาย ว่าจะด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(2) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

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

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องเพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้นได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอเพื่อให้มาตรการและกลไกต่าง ๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้น ว่าจะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่าหรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่าการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

(3) การควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้

(3.1) คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผลและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบถามว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

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

(3.2) ผู้บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการนำนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดไปปฏิบัติให้สัมฤทธิ์ผล บริษัทจึงมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในและให้ผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรง ในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในขึ้นในบริษัทซึ่งได้แก่ งานหรือกิจกรรมต่างๆ ทุกระดับหรือแฝงอยู่ในวิถีดำเนินงานธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลางมีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบถามให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

(3.3) พนักงานทุกระดับมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่างๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้ โดยจะต้องให้ความสำคัญและปฏิบัติตามสม่ำเสมอและต่อเนื่องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในเกิดประสิทธิผลซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด พนักงานทุกคนจึงต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน

(3.4) การตรวจสอบภายในโดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายในและตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่างๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไปโดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางให้จัดหามาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควรตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน

- ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่างๆ
- รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจให้ข้อมูล คำชี้แจงและส่งมอบเอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

4. นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

นอกจากความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ และความเสี่ยงบางอย่างที่บริษัทคิดว่าเป็นไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจมีความสำคัญต่อไปในอนาคตได้ 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 รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้นทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

(6) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการกระบวนการการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงและอำนาจอนุมัติพร้อมทั้งนำนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป

5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

(1) นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัวหรือของบุคคลผู้ใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานให้เต็มเวลาให้แก่บริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถและไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัทอันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้แก่บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือของครอบครัวหรือของบุคคลใกล้ชิดไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

(2) ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเองและให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใดๆ ควรจะขอคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา หรือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

(2.1) การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิดต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้นหรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใดๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขายที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วยการซื้อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวมหรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตรงใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติงานให้กับบริษัท

(2.2) การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิด เป็นผู้จัดหาสินค้าหรือบริการให้แก่บริษัท ในฐานะผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะชี้นำหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจของบริษัทกับกิจการนั้นๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขายหรือคู่แข่งและบุคลากรของบริษัทผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าวให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัทมีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

บริษัทจะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัสดุหรือใช้บริการจากบุคลากรของบริษัท บุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดและไม่ทำสัญญาใดๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ

(2.3) สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ด้วยสสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรองหรือข้อเสนอที่ให้เป็นการส่วนตัวต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัทหรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

(2.4) การรับงานทางวิชาการเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใดๆ

ผู้บริหารและพนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้หากมีเหตุผลที่ดี มีหลายกรณีที่บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองการณ์ไกลและประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพโดยเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น เป็นกรรมการบริษัทหรือเป็นที่ปรึกษา เป็นต้น บุคลากรผู้นั้น

จะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกเสมอว่า จะต้องไม่นำเอาบริษัทหรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใดๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทนบริษัทในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุนหรือบริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

(3) คำจำกัดความ

“บุคคลในครอบครัว” หมายถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือดหรือจากการสมรส โดย ชอบด้วยกฎหมาย 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) ข้อมูลลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัทต้องได้รับการดูแลปกปิดมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้นอาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตามความสำคัญจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก

(2.2) การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

(3) การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

(3.1) ทุกข้อมูลที่ถูกส่งออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเองหรือมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ

(3.2) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย

(3.3) หน่วยงานกลางที่เป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีหน่วยงานภายในที่ทำหน้าที่แจ้งข่าวสารแก่พนักงาน

(3.4) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด (Fact Sheet) และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ สำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ก่อนมีการเผยแพร่

(4) การแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอก

การไม่เปิดเผยหรือแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอกบริษัท เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของบุคลากรของบริษัท ขอให้บุคลากรผู้นั้นถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพและแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยตรงต่อไป

7. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

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

(2) การใช้ข้อมูลภายใน

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

(3) ขั้นตอนการป้องกัน

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะโดยให้รับรู้เฉพาะผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น

(3.2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ

(3.3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน จะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

(4) บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยและ/หรือถูกดำเนินการตามกฎหมายแล้วแต่กรณี

8. นโยบายเกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการใช้สื่อโทรคมนาคม

บริษัทกำหนดให้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัท การใช้บริการสารสนเทศและระบบสื่อสารโทรคมนาคมเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนที่จะต้องใช้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นไปตามนโยบายนี้

(1) การรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทได้จัดเตรียมข้อมูลและระบบสารสนเทศที่เป็นประโยชน์สำหรับพนักงานเพื่อใช้ในการกิจการของบริษัท พนักงานทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันและดูแลให้ข้อมูล และระบบสารสนเทศของบริษัท ที่อยู่ในความครอบครองของตน ไม่ถูกบุคคลภายนอกนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

(2) การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์มีไว้ใช้เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น พนักงานต้องไม่ใช่เชิงธุรกิจส่วนตัวหรือการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยบริษัทสงวนสิทธิ์ในการระงับสิทธิหรือเข้าตรวจสอบระบบคอมพิวเตอร์ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องอันเป็นทรัพย์สินของบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำการใดๆ 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 ถือว่าเป็นกิจกรรมสาธารณะที่ผู้ใช้จะต้องพิจารณาการใช้อย่างระมัดระวัง การส่ง Internet Mail สำหรับข้อมูลที่เป็นความลับทางธุรกิจจะต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด

(2.2) การใช้บริการ Electronic Mail (e-mail)

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบ Electronic Mail (e-mail) เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการ استفادهเพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้ในเชิงธุรกิจส่วนตัว ผู้ใช้บริการจะต้องใช้วิจารณญาณอย่างระมัดระวังในการใช้งานที่อาจจะมีผลกระทบกับภาพลักษณ์หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือละเมิดสิทธิและสร้างความรำคาญต่อผู้อื่นหรือผิดกฎหมายหรือละเมิดศีลธรรม
- การใช้ชื่อผู้อื่นในการส่ง e-mail โดยไม่ได้รับอนุญาตถือเป็นความผิดทางวินัย
- บริษัทสงวนสิทธิ์ในการเข้าตรวจสอบเนื้อหาของ e-mail โดยผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำใดๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น

(2.3) การเข้าถึงข้อมูล

- พนักงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้นที่มีสิทธิเข้าถึงแฟ้มข้อมูลหรือโปรแกรม ไม่ว่าจะเก็บในรูปแบบของแฟ้มข้อมูลคอมพิวเตอร์หรือรูปแบบอื่นๆ การพยายามละเมิดสิทธิหรือพยายามกระทำการอื่นใดถือเป็นความผิดทางวินัย

(2.4) การใช้บริการอุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการ استفادهเพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้ในเชิงธุรกิจส่วนตัวโดยจะต้องมี วิจารณญาณและจริยธรรมในการใช้อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคมที่จะไม่ไปจำกัดสิทธิหรือสร้างความรำคาญให้แก่ผู้อื่นและต้องคำนึงถึงประโยชน์ทางธุรกิจต่อบริษัท

(2.5) สิทธิส่วนบุคคล

- พนักงาน ต้องมีจริยธรรมในการใช้ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในระบบเครือข่ายบริษัท โดยไม่กระทำการใดๆ ที่จะไปละเมิดสิทธิของผู้อื่น
- การใช้คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศหรืออุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคมถือเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของบุคลากรทุกระดับที่จะใช้ประโยชน์ ให้ได้อย่างเหมาะสม เชื่อถือได้ตามมาตรฐานของการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องตามนโยบายและจรรยาบรรณของบริษัท

9. นโยบายเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ เป็นการ แสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
- ผลงานหรือข้อมูลอันเป็นสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับมาหรือที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทจะต้องตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่น

- ทำการตรวจสอบตั้งแต่กระบวนการจัดหาระบบคอมพิวเตอร์จนถึงการติดตั้งเพื่อการใช้งาน และจัดทำฐานข้อมูลของ Software หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันขององค์กรเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการสอดคล้องกับ พรบ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ปี 2560

10. นโยบายเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม

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

(1) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องดำเนินงานโดยมีระบบบริหารคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของงาน เพื่อช่วยในการเสริมสร้างประสิทธิภาพประสิทธิผลและเกิดคุณค่าสูงสุดแก่งาน

(2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนดและมาตรฐานทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

(3) บริษัทจะกระทำการควบคุมและป้องกันความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในรูปแบบต่างๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิด ระบบรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่างๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงาน ทั้งนี้ถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุและอุบัติการณ์โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้

(4) บริษัทจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลแก่ พนักงาน พนักงานของผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบและเข้าใจนโยบาย กฎระเบียบ ขั้นตอนวิธีปฏิบัติ และข้อควรระวังต่างๆ ทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปยึดถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม

(5) บริษัทจะส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมให้เป็นวิถีดำเนินชีวิตประจำวันของพนักงาน

(6) บริษัทจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่องโดยตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมในการรักษาสภาพแวดล้อมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

11. นโยบายเกี่ยวกับการจัดหา

(1) นโยบายเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุ

เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดหาพัสดุของบริษัทมีความรวดเร็ว ถูกต้อง ประหยัดและรัดกุมบริษัทจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดหาพัสดุให้มีระบบ แบบแผน และมาตรฐานที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการและเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ตลอดเวลา สามารถติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอน มีความชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อเอื้ออำนวยให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถทำหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง จึงกำหนดแนวนโยบายดังนี้

(1.1) จัดหาพัสดุให้มีผลดีต่อบริษัทมากที่สุดโดยตระหนักว่าหน่วยงานที่ต้องการพัสดุจะได้รับพัสดุตรงตามความต้องการและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยให้คำนึงถึงนโยบายด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมของบริษัทด้วย

(1.2) บริษัทไม่ต้องการเอาเปรียบผู้ค้า ฉะนั้นการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุนอกจากจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในแง่ทรัพย์สินของบริษัทแล้วจะต้องคำนึงถึงประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในด้านชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทต่อสายตาของบุคคลภายนอกประกอบการพิจารณาด้วย

(1.3) ดำเนินการจัดหาพัสดุโดยเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในระหว่างผู้ค้าตามควรแก่กรณีเพื่อประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง เป็นธรรมและสมเหตุสมผลประกอบกัน

(1.4) ต้องปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบและข้อบังคับและคำสั่งของบริษัทอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ

(1.5) มีการวางแผนจัดหาพัสดุล่วงหน้าที่ดีเพื่อช่วยเหลือกิจการจัดหาพัสดุอย่างเร่งด่วนโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(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) ไม่ฉวยโอกาสหาผลประโยชน์จากความผิดพลาดในการเสนอราคาหรือข้อกำหนดใดๆ ของผู้ค้า

(2.1.7) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาต้องใช้ดุลยพินิจในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และรับฟังความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติงาน

(2.1.8) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาจะควบคุม ตรวจสอบดูแล ให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด สม่่าเสมอเป็นมาตรฐาน ในกรณีที่พบว่ามีการปฏิบัติผิดจรรยาบรรณต้องดำเนินการตามขั้นตอนสอบสวนพิจารณาโทษทางวินัยต่อไป

(2.2) การเจรจาต่อรอง

(2.2.1) ทำการเจรจาต่อรองโดยอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์เชิงธุรกิจโดยคำนึงถึงความเหมาะสมระหว่างผลประโยชน์ของบริษัทกับความเป็นธรรมต่อผู้ค้า

(2.2.2) การเจรจาต่อรองจะกระทำโดยเปิดเผย มีหลักฐานบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรรับรองโดยผู้มีอำนาจและ/หรือรับผิดชอบ

(2.3) ความสัมพันธ์กับผู้ค้า

(2.3.1) วางตัวอยู่ในระดับความสัมพันธ์กับผู้ค้าอย่างเหมาะสมในเชิงธุรกิจด้วยความเสมอภาค

(2.3.2) ไม่เรียกร้องหรือยอมรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อย่างใดทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากผู้ค้าโดยมุ่งหวังให้มีการเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกันเป็นกรณีพิเศษ

12. นโยบายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กระบวนการ และวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่างๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทนได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทางและแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อสังคมการดำเนินงานตาม

นโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริบทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

(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 เป็นธรรมและตรวจสอบได้ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นว่าทุกองค์กรควรมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับเป้าหมายการเติบโตทางธุรกิจโดยการพัฒนาประโยชน์ร่วมกันอย่างเกื้อกูลกันและกันระหว่างธุรกิจและสังคมเพื่อส่งเสริมกันและนำไปสู่ความยั่งยืน บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมด้าน CSR (Corporate Social Responsibility) เพื่อบูรณาการงานด้านสังคม สิ่งแวดล้อมเข้าไปในกิจการซึ่งจะนำไปสู่ความสามารถในการแข่งขันก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของสังคมในด้านการดำเนินธุรกิจ

(2) การจัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน

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

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

13. นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัดและให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร โดยครอบคลุมทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนทบทวนแนว

ทางการปฏิบัติ 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 มีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้องตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติและกฎหมาย ข้อกำหนดของการกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(2) แนวทางปฏิบัติ

(2.1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทโดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(2.2) พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้

(2.3) บริษัทจะให้ความสำคัญเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน

(2.4) ผู้ที่กระทำความผิดคอร์รัปชันเป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

(2.5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้

(2.6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

(3) ข้อกำหนดในการดำเนินการ

(3.1) ความเป็นกลางทางการเมืองและการช่วยเหลือทางการเมือง

- บริษัทฯ เป็นองค์กรธุรกิจที่เป็นกลางทางการเมือง สนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมายและการปกครองระบอบประชาธิปไตย บริษัทไม่มีแนวปฏิบัติที่จะให้การช่วยเหลือทางการเมืองแก่พรรคการเมืองใดๆ 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 ซึ่งบางวัฒนธรรมในทางธุรกิจมักคาดหวังว่าจะได้รับของขวัญเล็กๆ น้อยๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทห้ามการให้สิ่งของหรือการบริการดังกล่าวที่มากเกินไปหรือไม่เหมาะสม การดูแลให้การต้อนรับทางธุรกิจ การนำเที่ยว การให้ของขวัญ การจัดความบันเทิงและการจัดเลี้ยงจะต้องเหมาะสมแก่โอกาสและเป็นไปตามนโยบายและกฎหมายและระเบียบของบริษัท ยกตัวอย่างเช่น แม้ว่าจะเหมาะสมและเป็นที่ยอมรับที่จะให้ค่าใช้จ่ายแก่ลูกค้าในการเดินทางเยี่ยมชมธุรกิจ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นของบริษัท สำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจที่ขอบด้วยกฎหมายแต่จะต้องดำเนินการดังกล่าวด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่งระยะเวลาของการเยี่ยมชมจะต้องเป็นไปตามเวลาที่จำเป็นสำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจนั้นค่าใช้จ่ายของการเดินทางต้องสมเหตุสมผลและเป็นค่าใช้จ่ายตามจริงของการเดินทางที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องเช่นระยะทางที่ยืดออกไป การช้อปปิ้ง การบริการต่าง ๆ เป็นต้นจะต้องจ่ายโดยลูกค้า

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นและกิจกรรมต่างๆ ที่กระทำโดยเป็นส่วนหนึ่งของการให้การต้อนรับ การท่องเที่ยว ของขวัญ การบันเทิงและการเลี้ยงอาหารจะต้องโปร่งใส ซึ่งหมายถึงว่าการลงบัญชีที่เป็นหลักฐานของค่าใช้จ่ายและ

กิจกรรมนั้นต้องระบุถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยระบุถึงจุดประสงค์ทางธุรกิจอย่างชัดเจน อธิบายถึงกิจกรรมนั้นและ ระบุถึงจำนวนเงินที่ได้ใช้จ่ายไป เป็นต้น

14 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายได้ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ 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 วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

(2.2) ดำเนินการติดตามรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตาม สัญญาและกฎระเบียบต่างๆ

(2.3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่ อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(2.4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบควบคุมภายใน รวมถึง ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ

(2.5) พิจารณา ติดตามและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญ ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

(2.6) คณะกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

(3) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน รวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่ต้องเปิดเผยแก่หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงาน ราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นักลงทุนภายนอก รวมถึงสาธารณะชนที่มีความถูกต้อง ครบถ้วนและน่าเชื่อถือ

(4) ในกรณีที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะติดตามให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเข้าทำรายการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดย บริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งกำหนดโดย หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

(5) บริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุม ภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

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 หรือจากการทุจริตประพฤติดมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้นว่าจะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่า หรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่า กิจกรรมจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้ เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

3.) นโยบายการควบคุมภายในของบริษัท

3.1 บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ กับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทดังนี้

3.1.1 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผลและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน 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 หรือแฝงอยู่ในวิธีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
 - ผู้บริหารระดับกลาง มีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน
- 3.1.3 พนักงานทุกระดับ มีหน้าที่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่างๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้ โดยจะต้องให้ความสำคัญ และปฏิบัติตามสม่ำเสมอ ต่อเนื่องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในเกิดประสิทธิผล ซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และประหยัด พนักงานทุกคนต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน
- 3.1.4 การตรวจสอบภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายใน และตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่างๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป โดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลาง ให้จัดทำมาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้
- ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควร ตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน
 - ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่างๆ รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบ และรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจ ให้ข้อมูล คำชี้แจง และส่งมอบเอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

การบริหารความเสี่ยง

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

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

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

บริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงาน รับทราบ และถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 4 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2563 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2563 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ
3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัท ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆของทางการ
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



(นายประสงค์ วรรัตน์กุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

23 กุมภาพันธ์ 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตดังนี้

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกและจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้จำนวนเงินรวม 5,211 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5,037 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 19 และ 20 ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (สัญญาเงินกู้) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ยังได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 5,858 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,657 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56 ของสินทรัพย์รวม) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 การประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 902 ล้านบาท ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดให้มีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นได้คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร และการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว เปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และประเมินความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของวิธีการดังกล่าว รวมทั้งสอบถามความสมเหตุสมผลของข้อมูลที่ใช้โดยการสอบถามผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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

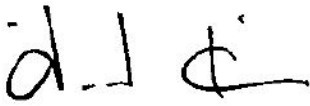
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	14,733,180	23,248,010	2,753,107	9,883,052
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า		-	1,610,000	-	1,610,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		980,000	-	980,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	145,508,613	103,654,283	124,425,414	87,449,692
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ	7	7,180,719	90,337,534	1,000,395,967	1,337,763,120
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย					
ค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	-	6,429,199	24,000,000
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10	5,858,138,567	5,825,023,946	4,656,827,777	4,592,197,183
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด		148,990,000	153,891,750	148,990,000	153,891,750
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	7	-	65,000,000	-	65,000,000
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		23,249,229	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		22,165,725	21,260,331	3,217,301	11,033,340
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,220,946,033	6,284,025,854	5,944,018,765	6,282,828,137
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	11	30,577,651	74,144,733	28,782,632	72,367,629
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ - ส่วนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7	-	-	288,424,705	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ					
- สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	-	-	429,199
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,150,027,107	1,149,777,107
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	263,767,371	120,294,519	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		-	150,216,810	-	150,216,810
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	14	123,454,045	-	123,454,045	-
สิทธิการเช่า		-	418,679,204	-	239,565,268
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	902,109,500	828,916,380	-	-
อุปกรณ์	16	44,140,126	53,844,241	43,224,613	50,476,511
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	567,483,822	-	566,288,367	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	28	246,861,783	214,685,558	145,303,509	132,918,191
ภาษีเงินได้คืนบุคคลรอขอคืน		48,072,509	83,786,604	4,972,658	19,316,423
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,179,461	28,354,494	10,511,406	24,414,858
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,238,646,268	1,972,922,543	2,360,989,042	1,839,481,996
รวมสินทรัพย์		8,459,592,301	8,256,948,397	8,305,007,807	8,122,310,133

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	17	412,096,413	377,594,616	372,368,968
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	218,665,910	181,813,648	202,386,104
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		126,038,199	25,763,658	35,589,535
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	7	8,003,443	-	234,146,533
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,118,805,015	1,636,012,985	2,118,805,015
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	634,875	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	442,444,972	437,452,788	397,506,083
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ				
ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	45,000,000	36,000,000	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	21	36,267,176	-	27,093,040
ภายในหนึ่งปี		2,616,376	4,105,945	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		62,650,963	13,279,609	57,420,436
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,472,588,467	2,712,658,124	3,445,315,714
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,489,001,089	2,015,903,447	1,489,001,089
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	2,429,665	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	748,340,456	775,559,358	659,074,724
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย				
ค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	4,723,813	39,568,478	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่				
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	531,806,994	-	523,376,398
เงินมัดจำรับ		67,905,656	70,524,630	821,910
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการให้เช่าที่ดินราชพัสดุ		-	190,516,920	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	33,287,922	27,061,328	22,423,069
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,385,250	2,813,650	2,610,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,878,451,180	3,124,377,476	2,697,307,190
รวมหนี้สิน		6,351,039,647	5,837,035,600	6,142,622,904

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	23			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,220,551,718 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2562: หุ้นสามัญ 2,769,466,527 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	3,220,551,718	2,769,466,527	3,220,551,718	2,769,466,527
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,147,034,479 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2562: หุ้นสามัญ 2,147,034,141 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,147,034,479	2,147,034,141	2,147,034,479	2,147,034,141
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,818,635,340	1,818,634,495	1,818,635,340	1,818,634,495
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรพสามิต	25	50,655,721	50,655,721	50,655,721
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(1,859,404,580)	(1,549,949,816)	(1,833,773,599)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(206,905,771)	(185,495,559)	(20,167,038)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,950,015,189	2,280,878,982	2,162,384,903
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		158,537,465	139,033,815	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,108,552,654	2,419,912,797	2,162,384,903
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		8,459,592,301	8,305,007,807	8,122,310,133
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขาย	131,391,500	131,500,000	25,500,000	66,000,000
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	256,001,665	257,978,990	19,124,666	12,310,050
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,398,341	-	-
รายได้จากการบริหารงานโครงการ	7	-	-	8,500,000
รายได้ดอกเบี้ย	5,546,274	7,309,120	62,205,687	78,798,397
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	10,297,117	9,669,128	10,297,117	17,159,633
อื่นๆ	12,094,363	11,556,487	19,524,715	20,667,554
รวมรายได้	415,330,919	426,412,066	136,652,185	203,435,634
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	99,924,306	90,783,377	13,408,538	38,019,371
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	153,409,938	152,316,208	14,855,142	14,911,787
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27,317,579	20,824,602	12,120,506	7,920,304
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198,426,773	225,086,897	148,031,178	165,301,041
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	27,600,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	8,093,528	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	479,078,596	497,104,612	188,415,364	253,752,503
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(63,747,677)	(70,692,546)	(51,763,179)	(50,316,869)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	143,472,852	(11,563,716)	-
ต้นทุนทางการเงิน	26	(386,043,388)	(397,922,130)	(375,894,298)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(306,318,213)	(480,178,392)	(422,153,496)
ภาษีเงินได้	28	16,367,099	(6,132,262)	7,032,765
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(289,951,114)	(486,310,654)	(418,279,201)
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	16,947,434	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(289,951,114)	(469,363,220)	(486,310,654)	(418,279,201)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(4,316,575)	-	(4,316,575)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	-	87,314,999	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	-	-	863,315
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	83,861,739	-	(3,453,260)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	22	-	-	(842,017)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(26,762,765)	(26,762,765)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	28	5,352,553	5,352,553	168,403
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(21,410,212)	(21,410,212)	(673,614)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	(21,410,212)	(21,410,212)	(4,126,874)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(311,361,326)	(386,561,725)	(442,034,924)	(422,406,075)
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(309,454,764)	(508,658,544)	(420,624,712)	(418,279,201)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	16,947,434	-	-
	(309,454,764)	(491,711,110)	-	-
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	19,503,650	22,347,890	-	-
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-
	19,503,650	22,347,890	-	-
	(289,951,114)	(469,363,220)	-	-
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(330,864,976)	(425,832,985)	(442,034,924)	(422,406,075)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	16,947,434	-	-
	(330,864,976)	(408,885,551)	-	-
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	19,503,650	22,323,826	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-
	19,503,650	22,323,826	-	-
	(311,361,326)	(386,561,725)	-	-
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.14)	(0.23)	(0.20)	(0.19)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.14)	(0.24)	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม														
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ														
ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย		รวม
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			ส่วนต่ำกว่าทุน	รวม	รวม			
						ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	ผลต่างจากการ เปลี่ยนแปลง						
เงินลงทุนใน ตราสารทุน	ที่ ต่างประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	จาก การรวมธุรกิจ	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม			
ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	เงินลงทุนใน ตราสารทุน	ที่ ต่างประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	จาก การรวมธุรกิจ	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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)	(269,357,298)	2,689,764,533	124,226,714	2,813,991,247		
กำไรขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(491,711,110)	-	-	-	-	-	(491,711,110)	22,347,890	(469,363,220)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,036,180)	(3,453,260)	87,314,999	-	-	83,861,739	82,825,559	(24,064)	82,801,495		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(492,747,290)	(3,453,260)	87,314,999	-	-	83,861,739	(408,885,551)	22,323,826	(386,561,725)		
เงินปันผลจ่ายโดยบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,516,725)	(7,516,725)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,549,949,816)	1,243,174	-	(45,699,839)	(141,038,894)	(185,495,559)	2,280,878,982	139,033,815	2,419,912,797		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,549,949,816)	1,243,174	-	(45,699,839)	(141,038,894)	(185,495,559)	2,280,878,982	139,033,815	2,419,912,797		
กำไรขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(309,454,764)	-	-	-	-	-	(309,454,764)	19,503,650	(289,951,114)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(21,410,212)	-	-	-	(21,410,212)	(21,410,212)	-	(21,410,212)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(309,454,764)	(21,410,212)	-	-	-	(21,410,212)	(330,864,976)	19,503,650	(311,361,326)		
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ														
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 24)	338	845	-	-	-	-	-	-	-	1,183	-	1,183		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,147,034,479	1,818,635,340	50,655,721	(1,859,404,580)	(20,167,038)	-	(45,699,839)	(141,038,894)	(206,905,771)	1,950,015,189	158,537,465	2,108,552,654		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น(ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ		
				ส่วนของผู้ถือหุ้น		
		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในตราสารทุน		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
		จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)			
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(937,196,072)	4,696,434	3,083,824,719	
-	-	-	(418,279,201)	-	(418,279,201)	
-	-	-	(673,614)	(3,453,260)	(4,126,874)	
-	-	-	(418,952,815)	(3,453,260)	(422,406,075)	
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,356,148,887)	1,243,174	2,661,418,644	
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,356,148,887)	1,243,174	2,661,418,644	
-	-	-	(57,000,000)	-	(57,000,000)	
2,147,034,141	1,818,634,495	50,655,721	(1,413,148,887)	1,243,174	2,604,418,644	
-	-	-	(420,624,712)	-	(420,624,712)	
-	-	-	-	(21,410,212)	(21,410,212)	
-	-	-	(420,624,712)	(21,410,212)	(442,034,924)	
338	845	-	-	-	1,183	
2,147,034,479	1,818,635,340	50,655,721	(1,833,773,599)	(20,167,038)	2,162,384,903	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(306,318,213)	(480,178,392)	(427,657,477)	(422,153,496)
บวก กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	20,572,475	-	-
ขาดทุนก่อนภาษี	(306,318,213)	(459,605,917)	(427,657,477)	(422,153,496)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	97,694,393	83,841,226	11,198,626	31,097,221
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	118,996,206	102,634,444	28,437,108	11,960,678
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	13,185,927	(2,068,712)	6,342,220	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	9,000,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	27,600,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	8,093,528	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(84,110)	(168,221)	(84,110)	(168,221)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(8,398,341)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน	(625,000)	-	(625,000)	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - เงินลงทุนในตราสารทุน	630,000	-	630,000	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	1,250,000	-	1,250,000
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(143,472,852)	11,563,716	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	10,708,524	-	279,056	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,800,954	9,182,484	6,609,022	5,186,573
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน	(10,297,117)	(9,669,128)	(10,297,117)	(9,669,128)
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-7,490,505
ดอกเบี้ยรับ	(5,546,274)	(7,316,554)	(62,205,687)	(78,798,397)
ต้นทุนทางการเงิน	386,043,388	402,371,205	375,894,298	371,836,627
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	169,715,826	131,709,730	(62,479,061)	(69,348,648)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	54,001,254	(63,661,045)	65,523,114	(70,928,381)
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(54,228,428)	(207,437,260)	(43,588,729)	(198,132,564)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	(27,107,000)	(121,883,000)	(27,107,000)	(121,883,000)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(65,000,000)	-	(65,000,000)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(23,249,229)	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,495,766)	(8,075,376)	(774,335)	(9,094,010)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,707,420	(15,321,428)	(564,161)	(14,294,781)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20,779,073	(50,507,192)	(19,717,988)	9,615,680
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	97,655,567	17,509,840	33,277,800	2,304,861
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49,371,354	(48,198,949)	46,921,640	(39,574,478)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	571,600	481,700	570,000	330,000
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	279,721,671	(430,382,980)	(7,938,720)	(576,005,321)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(2,574,360)	(4,400,000)	(1,638,000)	(3,650,000)
จ่ายดอกเบี้ย	(388,576,107)	(427,675,613)	(351,808,087)	(384,114,521)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	30,979,807	-	16,377,198	-
จ่ายภาษีเงินได้	(17,920,379)	(45,623,636)	(2,312,490)	(2,660,168)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(98,369,368)	(908,082,229)	(347,320,099)	(966,430,010)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนในตราสารทุน	(1,325,000)	(2,860,000)	(1,325,000)	(2,860,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในตราสารทุน	1,950,000	-	1,950,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	65,000,000	50,000,000	41,685,260	144,916,039
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	43,567,082	11,457,464	43,584,997	12,770,149
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	-	33,253,929
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(250,000)	(2,500,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	170,855,155	-	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	-	333,182,078	-	-
ส่วนปรับปรุงและสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	-	(17,355,222)	-	(13,198,541)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,639,785)	(3,552,318)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	31,500,000	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(800,432)	(2,313,644)	(800,432)	(1,896,167)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	84,111	168,224	84,111	168,224
เงินปันผลรับจากการลงทุนในตราสารทุน	10,297,117	9,669,128	10,297,117	9,669,128
เงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	7,490,505
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	24,204,253	1,622,239	21,964,039	7,249,690
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	134,337,346	582,373,104	117,190,092	195,062,956
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	34,161,521	(71,253,582)	67,321,573	25,081,804
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8,000,000	(8,000,000)	159,811,096	(144,122,877)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,201,100,000	2,078,000,000	1,201,100,000	2,078,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,252,040,000)	(1,238,628,000)	(1,252,040,000)	(1,238,628,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	-	(1,331,368)	-	(899,359)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	102,220,000	104,580,000	102,220,000	104,580,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(124,868,347)	(525,773,509)	(51,000,000)	(54,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(33,253,929)	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(13,055,415)	-	(4,412,040)	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	1,183	-	1,183	-
จ่ายเงินปันผล	(1,750)	(7,501,629)	(1,750)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(44,482,808)	296,837,983	223,000,062	770,011,568
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	-	(2,600,727)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(8,514,830)	(31,471,869)	(7,129,945)	(1,355,486)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	23,248,010	54,719,879	9,883,052	11,238,538
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	14,733,180	23,248,010	2,753,107	9,883,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	43,411,000	-	43,411,000
โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	136,846,336	97,969,792	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	183,652,374	46,731,474	-	-
สินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	-	1,903,750	-	1,903,750

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งก่อให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โทเทิล อินคัสเตรียล เซอร์วิสเซส 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
บริษัท ราชดำริ รีเทลเอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มหาเดลิกลวง จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-

- 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 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
------------	-----------------------------------

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต – กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการทั่วไปในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการเงินบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ การกลับรายการของสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี และการไม่นำการลดค่าเข้าตามสัญญาจากผู้ให้เข้ามาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการเงินและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐาน	มาตรฐาน		
	การรายงาน	การรายงาน		
	ทางการเงิน	ทางการเงิน		
31 ธันวาคม	กลุ่มเครื่องมือ	ทางการเงิน		1 มกราคม
2562	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16		2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	1,610	(1,610)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	1,610	-	1,610
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21,260	-	(8,802)	12,458
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	150,217	(150,217)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	150,217	-	150,217
สิทธิการเช่า	418,679	-	(418,679)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	828,916	-	200,662	1,029,578
อุปกรณ์	53,844	-	(3,750)	50,094
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	590,422	590,422
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28,354	-	(14,320)	14,034
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	181,814	-	(3,245)	178,569
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและ				
เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	635	-	(635)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	24,579	24,579
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ -				
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,430	-	(2,430)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	517,781	517,781
เจ้าหนี้อาคารธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	190,517	-	(190,517)	-

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ผลกระทบจาก		
		มาตรฐาน	มาตรฐาน	
		การรายงาน	การรายงาน	
		ทางการเงิน	ทางการเงิน	
31 ธันวาคม	กลุ่มเครื่องมือ	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16	1 มกราคม
2562	ทางการเงิน			2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	1,610	(1,610)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	1,610	-	1,610
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ	1,337,763	(57,000)	-	1,280,763
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,033	-	(8,802)	2,231
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	150,217	(150,217)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	150,217	-	150,217
สิทธิการเช่า	239,565	-	(239,565)	-
อุปกรณ์	50,477	-	(2,102)	48,375
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	588,774	588,774
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24,415	-	(14,320)	10,095
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	201,966	-	(1,026)	200,940
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและ				
เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	304	-	(304)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	15,931	15,931
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ -				
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,432	-	(1,432)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	501,333	501,333
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	190,517	-	(190,517)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ขาดทุนสะสม	(1,356,148)	(57,000)	-	(1,413,148)

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
การรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(57,000)
ผลกระทบต่อกำไรสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	-	(57,000)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
		มูลค่ายุติธรรมผ่าน			
		กำไรหรือขาดทุน	กำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,248	-	-	23,248	23,248
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,610	1,610	-	-	1,610
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	103,654	-	-	103,654	103,654
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ	90,338	-	-	90,338	90,338
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	74,145	-	-	74,145	74,145
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	150,217	-	150,217	-	150,217
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,355	-	-	12,355	12,355
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	455,567	1,610	150,217	303,740	455,567

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตาม หลักการบัญชีเดิม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐาน			
	การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
	มูลค่ายุติธรรมผ่าน			
	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,883	-	-	9,883
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,610	1,610	-	1,610
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	87,450	-	-	87,450
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ	1,337,763	-	-	1,280,763
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	72,368	-	-	72,368
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	150,217	-	150,217	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและ				
ดอกเบี้ยค้างรับ	24,429	-	-	24,429
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,689	-	-	8,689
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	1,692,409	1,610	150,217	1,483,582
				1,635,409

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ก็ลดลงด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,940,460	1,902,762
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(405)	(312)
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(15,613)	(3,912)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดับบัญชี	(1,385,147)	(1,383,010)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตราฐานการรายงาน		
ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	539,295	515,528
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,065	1,736
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	542,360	517,264
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	5.44 - 11.53	5.53 - 11.53
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	24,579	15,931
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	517,781	501,333
	542,360	517,264

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

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 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารคลังสินค้าให้เช่า	2, 30	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	5, 15, 30	ปี
หน่วยในอาคารชุดให้เช่า	30	ปี
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	28, 30	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารชุดสำนักงานให้เช่า	5	ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการขายหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.8 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

5.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลานึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	29 - 50 ปี
อาคารสำนักงาน	3 ปี
ยานพาหนะ	1 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.15 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

ผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกแสดงเป็นรายการต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนของกำไรขาดทุน

5.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.18 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่มีการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (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

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

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

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ แผนการชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ รวมทั้งความเป็นไปได้ของการได้รับชำระตามแผนดังกล่าว

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมและการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 15

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินในโครงการ บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

คดีฟ้องร้องและการประเมินภาษี

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษี ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษีแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	59	77	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 9.975 และร้อยละ 15 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	-	7	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	7	8	ตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้จากการบริหารงานโครงการ	-	-	-	9	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	5	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 6.25 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	2	6	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	4	6	ตามที่ตกลงในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	3	6	3	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5	5	-	-	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	15	12	11	12	ตามที่ตกลงในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2	-	1	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 7.00 และร้อยละ 15 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	51	51
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	-	-	574	574
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด)	-	-	3,968	3,867
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	8,543	8,543
รวม	-	-	13,136	13,035
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	482	1,172	482	1,172
รวม	482	1,172	482	1,172
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,980	1,827	53	1
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)	3,502	1,709	63	-
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	5,597	4,648	-	-
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด	62,820	-	62,820	-
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์เท็ค จำกัด	673	-	-	-
บริษัท เจซีเค รัชดา โฮเทล จำกัด	14	14	-	-
รวม	74,586	8,198	62,936	1
<u>กรรมการ</u>				
ประธานกรรมการบริษัท (เงินทรองจ่าย)	5,000	70,000	5,000	70,000
กรรมการบริหาร (เงินทรองจ่าย)	250	-	250	-
รวม	5,250	70,000	5,250	70,000
รวมทั้งสิ้น	80,318	79,370	81,804	84,208
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด				
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	41,500	41,500	41,500	41,500
รวม	41,500	41,500	41,500	41,500

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2563	2562
		2563	2562
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์			
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>			
บริษัท ไอแอลทีฟคอนซัลแดนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด		-	65,000
รวม		-	65,000
ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า			
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและ			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน)			
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>			
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		-	22,902
รวม		-	22,902
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ใน			
งบแสดงฐานะการเงิน)			
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>			
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		14,574	-
รวม		14,574	-
เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ			
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น			
ในงบแสดงฐานะการเงิน)			
<i>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</i>			
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		5,021	5,021
รวม		5,021	5,021
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 18)			
<i>บริษัทย่อย</i>			
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด		-	40,000
บริษัท กราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		-	1
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท			
มหาดเล็กหลวง จำกัด)		-	250
รวม		-	40,251
<i>การร่วมค้า</i>			
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		40	-
รวม		40	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	983	1,254	983	1,215
บริษัท เจซีเค สออสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)	1,936	1,090	1,313	1,090
บริษัท สื่อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด	400	158	400	158
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	137	118	137	118
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	1,566	696	1,277	696
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์เท็ค จำกัด	14	-	-	-
รวม	5,036	3,316	4,110	3,277
รวมทั้งสิ้น	5,076	3,316	44,401	80,277

เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ

(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำรับในงบแสดงฐานะการเงิน)

บริษัทย่อย

บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	149	149
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โทเทิล อินค์สตรีท เซอร์วิส เซส จำกัด)	-	-	559	559
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	114	114
รวม	-	-	822	822
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เจซีเค สออสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)	583	583	-	-
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด	200	1,010	-	-
รวม	783	1,593	-	-
รวมทั้งสิ้น	783	1,593	822	822

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (“ผู้จะขาย”) มูลค่ารวม 430 ล้านบาท เพื่อจัดทำโครงการพักอาศัยแนวราบ โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำไปแล้วทั้งสิ้น 65 ล้านบาท

ต่อมาเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม บริษัทฯ จึงได้ปรับแผนการดำเนินการใหม่ โดยเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และผู้จะขายตกลงคืนเงินมัดจำภายในระยะเวลา 1 ปี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นงวด นับแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงกัน เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ยอดคงเหลือของเงินมัดจำมีจำนวน 61 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า			
เงินให้กู้ยืม	65,000	-	(65,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	25,338	2,045	(20,202)	7,181
รวม	90,338	2,045	(85,202)	7,181
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>				
กรรมการบริหาร	กรรมการ			
เงินกู้ยืม	-	8,000	-	8,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	3	-	3
รวม	-	8,003	-	8,003

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	1 มกราคม			31 ธันวาคม
ความสัมพันธ์	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ				
 ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
Schubert Holdings Pte. Ltd.				
	ถือหุ้น			
	ในบริษัทย่อย			
เงินให้กู้ยืม	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	75,568	-	(25,844)	49,724
รวม	75,568	-	(25,844)	49,724
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(36,000)			(45,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ				
 ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
 ชำระภายในหนึ่งปี				
	39,568			4,724

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	1 มกราคม	ในระหว่างปี		31 ธันวาคม
ความสัมพันธ์	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท				
โทเทล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)				
เงินให้กู้ยืม	990,952	3,200	(44,885)	949,267
ดอกเบี้ยค้างรับ	346,811	58,743	-	405,554
รวม	1,337,763	61,943	(44,885)	1,354,821
หัก: สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ				
เกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	(57,000)	(9,000)	-	(66,000)
สุทธิ	1,280,763	52,943	(44,885)	1,288,821
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	-			(1,000,396)
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ</u>				
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะ</u>				
<u>ได้รับชำระภายในหนึ่งปี</u>	1,280,763			288,425

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
ลักษณะ ความสัมพันธ์		1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
		2563			2563
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม		-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		24,429	-	(18,000)	6,429
รวม		24,429	-	(18,000)	6,429
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(24,000)			(6,429)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ย ค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		429			-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		-	75,000	-	75,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		8,685	2,266	(2,266)	8,685
รวม		8,685	77,266	(2,266)	83,685
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม		50,000	142,541	(57,730)	134,811
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		12,832	2,819	-	15,651
รวม		62,832	145,360	(57,730)	150,462
รวมทั้งสิ้น		71,517	222,626	(59,996)	234,147

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่บริษัทย่อย
ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี (2562: ร้อยละ 5.00 ต่อปี) มีกำหนด
รับชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน และเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อยในรูปของ
ตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 - 9.975 ต่อปี (2562: ร้อยละ 5.25 - 9.975 ต่อปี) มีกำหนด
รับชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจำนวนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ย
ค้างรับบางส่วนจะไม่ได้รับคืนจากบริษัทย่อยภายใน 1 ปี จึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นสินทรัพย์
ไม่หมุนเวียน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน ในปี 2562 บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวนแล้ว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและกรรมการ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (2562: ร้อยละ 6.00 ต่อปี)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

บริษัทย่อยฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี และมีกำหนดคืนดอกเบี้ยในอัตราผ่อนปรนทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการนำหลักทรัพย์ใดๆ ไปค้ำประกัน และในปี 2562 บริษัทย่อยฯ ได้ชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวนแล้ว

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	49,791	57,302	41,988	43,609
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	3,496	3,491	3,496	3,121
รวม	53,287	60,793	45,484	46,730

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีการระงับการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.3

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	455	455	280	280
เงินฝากธนาคาร	14,278	22,793	2,473	9,603
รวม	14,733	23,248	2,753	9,883

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึง 0.250 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.625 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,743	2,384	-	-
3 - 6 เดือน	2,344	3,276	-	-
6 - 12 เดือน	3,012	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	2,099	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,198	5,660	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	14,467	9,857	2,930	2,476
3 - 6 เดือน	5,257	6,358	68	51
6 - 12 เดือน	6,364	4,390	116	82
มากกว่า 12 เดือน	10,424	7,268	298	235
รวม	36,512	27,873	3,412	2,844
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(12,419)	(5,575)	(183)	(183)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	24,093	22,298	3,229	2,661
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	33,291	27,958	3,229	2,661
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินทดรองจ่ายกรรมการ (หมายเหตุ 7)	5,250	70,000	5,250	70,000
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	509	695	8,500	8,500
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,238	1,255	-	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	65,361	3,015	68,054	5,708
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	46,202	731	45,734	581
รวม	118,560	75,696	127,538	84,789
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(6,342)	-	(6,342)	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	112,218	75,696	121,196	84,789
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	145,509	103,654	124,425	87,450

10. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,858,571	3,880,023	3,648,960	3,662,859
ต้นทุนดอกเบี้ย	269,537	210,491	168,736	112,947
งานระหว่างก่อสร้าง	1,497,566	1,402,119	839,132	816,391
อาคารชุดพร้อมขาย	232,465	332,391	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,858,139	5,825,024	4,656,828	4,592,197
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.25 - 6.00	6.00 - 6.25	5.25 - 6.00	6.00 - 6.25

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทย่อยได้โอนที่ดินและอาคารโรงงานและห้องชุดเพื่อให้เช่าบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 54 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 54 ล้านบาท) (2562: 13 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุดจำนวน 5,115 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,951 ล้านบาท) (2562: 5,576 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,355 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก หุ้นกู้ และจดจำนองไว้กับกรมสรรพากร เพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.5 ข)

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับคืนหนังสือค้ำประกันวงเงิน 50 ล้านบาท และได้ไถ่ถอนเงินฝากสถาบันการเงินที่ออกไว้เพื่อค้ำประกันวงเงินดังกล่าว

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)	
							เงินปันผล	
							ที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท								
โทเทิล อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส 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 เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	30,500	30,500	100.00	100.00	30,500	30,500	-	-
บริษัท ราชดำริ เรียลเอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท								
มหาดเล็กหลวง จำกัด)	250	-	100.00	-	250	-	-	-
รวม					1,245,724	1,245,474	-	7,490
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(95,697)	(95,697)		
สุทธิ					1,150,027	1,149,777		

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท มหาดเล็กหลวง จำกัด) โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระแล้วร้อยละ 25 บริษัทฯลงทุนในบริษัทดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัทย่อย (บริษัท มหาดเล็กหลวง จำกัด) ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น “บริษัท ราชดำริ เรียลเอสเตท จำกัด” โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		(หน่วย: ล้านบาท)	
							เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
							ในระหว่างปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	50.09	50.09	159	139	20	22	-	7

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	165,270	112,074
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	280,497	327,283
หนี้สินหมุนเวียน	70,490	74,706
หนี้สินไม่หมุนเวียน	59,951	88,263

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
รายได้	177,555	186,056
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	38,938	44,615

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอส จี แอนด์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	55,995	89,119
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(51,357)	(1,969)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,734)	(81,932)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(96)	5,218

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51	51	255,000	255,000	263,767	120,295

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	
	2563	2562	2563	2562
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(143,473)	11,564	-	-

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,403	3,383
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	94	55
หนี้สินหมุนเวียน	(2,321)	(1,741)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(611)	(1,398)
สินทรัพย์ - สุทธิ	565	299
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	288	152
การตัดรายการระหว่างกัน	(24)	(32)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	264	120

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
รายได้จากการขาย	1,465	-
รายได้อื่น	5	8
ต้นทุนขาย	(883)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(212)	(83)
ต้นทุนทางการเงิน	(40)	(6)
ภาษีเงินได้	(54)	58
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	281	(23)

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

14. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2563			
	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น			
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าตามบัญชี	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี				
อินดัสเทรียล อินเวสเมนต์ (M-II)	10.04	148,663	(25,209)	123,454
รวม		148,663	(25,209)	123,454

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากกองทุนฯเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) มูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 108 ล้านบาท (2562: 107 ล้านบาท) ไปค้ำประกันตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 และ 20

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับชั้นที่ 1 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและอาคาร				
	คลังสินค้า				
	ให้เช่า/ส่วน				
	ปรับปรุงอาคาร โรงงานเช่า	อาคารชุด สำนักงานให้เช่า	หน่วยในอาคาร ชุดให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิการ เช่าให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:					
ราคาทุน	636,018	364,043	57,816	758,928	1,816,805
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(51,974)	(254,653)	(1,951)	(604,196)	(912,774)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,922)	-	-	-	(1,922)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	582,122	109,390	55,865	154,732	902,109
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)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	701,586	127,330	-	-	828,916

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน ประมาณ 784 ล้านบาท (2562: 829 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	828,916	1,440,099
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมามาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4)	200,662	-
ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	8,640	3,552
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	136,846	97,970
โอนไปต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(183,652)	(46,731)
จำหน่าย	-	(23,102)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	(556,569)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(89,303)	(47,294)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(39,009)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	<u>902,109</u>	<u>828,916</u>

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	750,113	910,000
มูลค่ายุติธรรมของอาคารชุดสำนักงานให้เช่า/ ส่วนปรับปรุงอาคารชุดสำนักงานให้เช่า	318,500	140,566
หน่วยในอาคารชุดให้เช่า	62,570	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,607	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้
ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และ
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

การขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ในปี 2556

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โตเทล อินด์สเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด) (บริษัทย่อย) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทุนฯ”) และได้ทำสัญญาและข้อตกลงบางประการไว้ ดังนี้

1. ข้อตกลงสำหรับเงินชดเชยในที่ดินและอาคาร โรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยหรือมีสัญญาเช่ารายย่อยแล้ว แต่การชำระค่าเช่าหรือค่าบริการยังไม่เริ่มหรือมีระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 6 เดือน บริษัทฯและบริษัทย่อยตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับที่ดินและอาคารโรงงานแปลงที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่ารายย่อยให้แก่กองทุนฯ ตลอดระยะเวลาสามปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนฯ บริษัทฯหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าลงทุนเพื่อถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กองทุนฯจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการเพิ่มทุน หรือเป็นจำนวนเงิน 75 ล้านบาท (หน่วยลงทุนจำนวน 7.5 ล้านหน่วย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 10.04 (2562: ร้อยละ 10.04) ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ
3. บริษัทฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ โดยแต่งตั้งให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในส่วนเพิ่มทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯตกลงวางเงินประกันเพิ่มจำนวน 0.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารสินทรัพย์
4. บริษัทฯตกลงรับประกันการก่อสร้างอาคาร โรงงานเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน

16. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ		
	อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	อุปกรณ์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(3,609)	(963)	(4,572)
ซื้อเพิ่ม	-	-	801	801
จำหน่าย	-	(1,298)	-	(1,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	22,294	40,849	93,888	157,031
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(693)	(129)	(822)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,379	1,350	4,026	6,755
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,298)	-	(1,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	19,699	40,566	52,626	112,891
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,974	4,549	45,321	53,844
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,595	283	41,262	44,140
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				10,243
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				6,755

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร/สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(1,419)	(963)	(2,382)
ซื้อเพิ่ม	-	-	801	801
จำหน่าย	-	(1,298)	-	(1,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	19,673	32,801	73,628	126,102
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(150)	(130)	(280)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,344	948	3,659	5,951
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,298)	-	(1,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	17,080	32,518	33,279	82,877
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,937	2,500	44,040	50,477
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,593	283	40,349	43,225
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				8,700
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)				5,951

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 79 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 53 ล้านบาท) (2562: 63 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 45 ล้านบาท))

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	24,438	20,277	19,490	17,168
ตั๋วแลกเงิน	5.25 - 9.50	29,843	69,686	29,843	34,821
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	5.00 - 8.00, MLR	168,159	157,632	133,380	123,095
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7.00 - 10.00	189,656	130,000	189,656	130,000
รวม		412,096	377,595	372,369	305,084

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของกลุ่มบริษัท ค้ำประกันโดยบริษัทฯและประธานกรรมการบริหาร และ จดจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทบางส่วน

กลุ่มบริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีหลักประกันจำนวน 30 ล้านบาท (2562: ตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีหลักประกันจำนวน 30 ล้านบาท และตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 40 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่มีหลักประกันจำนวน 5 ล้านบาทและตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันและธนาคารที่ไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 163 ล้านบาท (2562: ตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 158 ล้านบาท ซึ่งไม่มีหลักประกัน)

ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่มีหลักประกัน ค้ำประกันโดยเงินลงทุนใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 190 ล้านบาท (2562: 130 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทฯและห้องชุดบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและเงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,405	3,924	2,841	3,021
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	41,583	43,372	29,587	35,345
รวมเจ้าหนี้การค้า	48,988	47,296	32,428	38,366
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำจากการขายโครงการ, กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	-	40,000	47,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	5,076	3,316	4,401	33,277
เงินประกันผลงาน	28,580	29,860	17,713	16,632
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124,410	84,046	101,836	54,817
อื่นๆ	11,612	17,296	6,008	11,874
รวมเจ้าหนี้อื่น	169,678	134,518	169,958	163,600
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	218,666	181,814	202,386	201,966

19. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561	-	440,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561	-	769,000
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561	387,360	430,400
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วน ครั้งที่ 1/2562	525,500	525,500
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2562	966,400	966,400
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562	546,100	546,100
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563	811,100	-
หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563	390,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี	(18,654)	(25,484)
รวม	3,607,806	3,651,916
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,118,805)	(1,636,013)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,489,001	2,015,903

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,651,916
ออกหุ้นกู้ในระหว่างปี	1,201,100
หุ้นกู้ชำระคืนระหว่างปี	(1,252,040)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(21,357)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	28,187
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,607,806

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

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 แล้ว

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

หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2561 แล้ว

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

หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) หุ้นสามัญของการร่วมค้าที่ถือโดยบริษัทฯ
- (2) สัญญาค้ำประกันโดยบริษัทฯ ย่อยตกลงรับผิดชอบชำระหนี้จำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินต้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 สำหรับผู้ถือหุ้นไม่ด้อยสิทธิ และมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น ในเรื่องการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ทำให้หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 มีนาคม 2565 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปีนับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ จนถึงวันที่ 26 กันยายน 2563 และในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปีนับแต่วันที่ 27 กันยายน 2563 จนถึงวันที่ 27 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทยอยชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ดังกล่าว เป็น 6 งวด ในจำนวนงวดละ ร้อยละ 5 ของเงินต้นหุ้นกู้ โดยจ่ายชำระทุก 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2563 และจะชำระส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 ในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอน

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 หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นไม่ด้อยสิทธิ และมีหลักประกันครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น ในเรื่องการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ทำให้หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปีนับแต่วันที่ออกหุ้นกู้จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปีนับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2564 จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทยอยชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ดังกล่าว เป็น 8 งวด ในจำนวนงวดละร้อยละ 5 ของเงินต้นหุ้นกู้ โดยจ่ายชำระทุก 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และจะชำระส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 60 ในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด 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 หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของ บริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ในปี 2562 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2562 โดยการซื้อคืนหุ้นกู้ในตลาดรองบางส่วน จำนวน 40 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯครั้งที่ 2/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ในเรื่องการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน และแก้ไขรายละเอียดของหลักประกันหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 มีนาคม 2566 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปีนับแต่วันที่ออกหุ้นกู้จนถึงวันที่ 22 มีนาคม 2564 และในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปีนับแต่วันที่ 22 มิถุนายน 2564 จนถึงวันที่ 22 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯจะทยอยชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ดังกล่าว เป็น 5 งวด ในจำนวนงวดละร้อยละ 5 ของเงินต้นหุ้นกู้ โดยจ่ายชำระงวดแรกในวันที่ 22 ธันวาคม 2564 และชำระงวดที่เหลือทุกๆ 3 เดือนถัดไป นับแต่วันที่ชำระงวดแรก และจะชำระส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 ในวันครบกำหนดไถ่ถอน และในระหว่างอายุของหุ้นกู้ หากผู้จ้างองค์การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้ผู้จ้างให้แก่บุคคลอื่นตามการค้าปกติ ภายใต้วัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจของผู้จ้าง ผู้จ้างอาจดำเนินการปลอดจำนองทรัพย์สินได้โดยจัดให้มีหลักประกันทดแทนเพื่อค้ำประกันมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อหนี้เงินไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ 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) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ห้องชุดบางส่วน of โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ 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 7.00 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯในจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ 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 คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจ

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)						
วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
1	บาท	159	20,476	32,477	-	-
2	บาท	235	67,400	127,300	-	-
3	บาท	1,600	981,581	970,030	981,581	970,030
4	บาท	55	46,328	48,205	-	-
5	บาท	35	35,000	35,000	35,000	35,000
6	บาท	40	40,000	-	40,000	-
รวม			1,190,785	1,213,012	1,056,581	1,005,030
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(442,445)	(437,453)	(397,506)	(395,544)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			748,340	775,559	659,075	609,486

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,213,012	1,005,030
กู้เพิ่มระหว่างปี	102,220	102,220
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	421	331
จ่ายคืนเงินกู้	(124,868)	(51,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,190,785	1,056,581

เงินกู้ที่ (1) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 159 ล้านบาท (วงเงินภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเบิกเงินกู้และเบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 10 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 13 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 7,700,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

เงินกู้ที่ (2) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศวงเงิน 235 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุกวันที่ 14 ของเดือนนับแต่วันเบิกเงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนที่ 16 เป็นต้นไปนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 11,200,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้เป็นต้นไป

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยให้เริ่มผ่อนชำระเงินต้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2562

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

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

เงินกู้ที่ (3) เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งประกอบด้วย วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 1,100 ล้านบาท) วงเงิน การออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 500 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20 ล้าน บาท เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุก สิ้นเดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 25 เป็นต้นไป นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นในอัตราขั้นต่ำเดือนละ 33 ล้านบาท จนกว่า จะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ เบิกใช้เงินกู้เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ยื่นขอผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นออกไปอีก 12 เดือน บริษัทฯ จึงไม่ได้จ่ายชำระคืนเงินต้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และ เดือนมีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยกำหนดให้

- ชำระคืนเงินต้นเริ่มเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ถึงเดือนกันยายน 2567 เดือนละ 33 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนตุลาคม 2567
- ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นใหม่ในเดือนเมษายน 2563 ถึงกรกฎาคม 2563 ให้ตั้งพักไว้ และเดือน สิงหาคม 2563 เป็นต้นไปให้ชำระทุกเดือน
- สำหรับดอกเบี้ยที่ตั้งพักไว้ให้ชำระในเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เดือนละ 2.68 ล้านบาท และเดือนมกราคม 2564 ชำระส่วนที่เหลือ
- หากปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงในหนังสือสัญญานี้โดยไม่ผิดนัดและไม่ผิดเงื่อนไขแล้ว จะได้รับยกเว้นดอกเบี้ยคงค้างจำนวน 8.79 ล้านบาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมธรรม์ ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เงินกู้ที่ (4) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 55 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562 ตาม จำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในเดือน กันยายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแบบทำสัญญาเงินกู้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ต้องชำระ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนมีนาคม 2564 ให้พักชำระไว้ และตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 ถึงเดือนสิงหาคม 2565 ให้ชำระในอัตราขั้นบันได เริ่มตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึงเดือนละ 4,500,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนกันยายน 2565
- ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในเดือนเมษายน 2563 ถึงกันยายน 2563 ให้ตั้งพักไว้และเดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไปให้ชำระทุกเดือน
- สำหรับดอกเบี้ยที่ตั้งพักไว้ให้ชำระในเดือนตุลาคม 2563 ถึงเดือนมีนาคม 2564 เดือนละไม่น้อยกว่า 300,000 บาท และเดือนมีนาคม 2564 ชำระส่วนที่เหลือ

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เงินกู้ที่ (5) เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวน 35 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนมกราคม 2564

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

เงินกู้ที่ (6) เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกจำนวน 40 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระเงินกู้ยืมในเดือนพฤษภาคม 2565

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯในจังหวัดฉะเชิงเทรา

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 3:1 เพื่การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ (2562: 562 ล้านบาท) โดยวงเงินค่าสาธารณูปโภคจำนวน 500 ล้านบาท มีเงื่อนไขในการเบิกเงินกู้ได้เมื่อมีผู้ซื้อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ขายทั้งโครงการและชำระเงินจองแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย

21. สัญญาเช่า

21.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ยานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 3 - 50 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	562,408	22,902	5,112	590,422
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(13,155)	(8,328)	(1,455)	(22,938)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	549,253	14,574	3,657	567,484

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	562,408	22,902	3,464	588,774
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(13,155)	(8,328)	(1,003)	(22,486)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	549,253	14,574	2,461	566,288

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุ 15

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,914,979	1,896,288
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,346,905)	(1,345,819)
รวม	568,074	550,469
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(36,267)	(27,093)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	531,807	523,376

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34.1 ภายใต้วีธีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการเช่าหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	22,938	22,486
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	38,770	37,618
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	274	179

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทที่มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานและโรงงาน (ดูหมายเหตุ 15) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ภายใน 1 ปี	168,338
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	106,360
มากกว่า 5 ปี	4,396
รวม	279,094

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 211 ล้านบาท

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	27,061	20,964	17,452	11,423
รับโอนจากบริษัทย่อย	-	-	-	3,650
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	8,440	7,054	6,372	4,086
ต้นทุนดอกเบี้ย	361	503	237	294
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,625	-	807
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์และข้อสมมติทางการเงิน	-	1,315	-	842
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(2,574)	(4,400)	(1,638)	(3,650)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	33,288	27,061	22,423	17,452

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 6.5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4.7 ล้านบาท) (2562: 1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 4 - 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ปี) (2562: 4 - 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราคิดลด	1.25 - 1.69	1.25 - 1.69	1.36	1.36
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	2 - 30	2 - 30	2 - 30	2 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(1,349)	1,506	(825)	926
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	2,280	(2,082)	1,461	(1,332)
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(663)	728	(423)	467

(หน่วย: พันบาท)

	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

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 2,769,466,527 บาท เป็น 2,554,763,113 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมดจำนวน 214,703,414 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563
- 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 7 พฤษภาคม 2563
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 214,703,414 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 2,769,466,527 บาท เป็น 2,147,034,479 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมดจำนวน 622,432,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 2,147,034,479 บาท เป็น 3,220,551,718 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,073,517,239 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 6 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 1,073,517,239 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 6

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือมีดังนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 6 (JCK-W6)
วันที่ออก	12 พฤศจิกายน 2563
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก (หน่วย)	1,073,369,142
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมดอายุ: 11 พฤศจิกายน 2565)
วันที่ใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันใช้สิทธิครั้งแรก: 31 มีนาคม 2564)
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ (บาท)	2.00
อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ)	1: 1

การเปลี่ยนแปลงของใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5	ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 6
	JCK-W5	JCK-W6
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	241,117,818	-
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่างปี	-	1,073,369,142
ใช้สิทธิในระหว่างปี	(338)	-
หมดอายุระหว่างปี	(241,117,480)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	1,073,369,142

ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2563 มีผู้มาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (JCK-W5) ครั้งสุดท้าย จำนวน 338 หน่วย รวมเป็นเงิน 1,183 บาท (หุ้นสามัญ 338 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.50 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ มีจำนวน 2,147,034,479 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือจำนวน 241,117,480 หน่วย ได้หมดอายุลงแล้วในวันที่ 14 กรกฎาคม 2563

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (JCK-W6) จำนวนไม่เกิน 1,073,517,239 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดราคาใช้สิทธิเท่ากับ 2.00 บาทต่อหุ้น

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (JCK-W6) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิ จำนวน 1,073,369,142 หน่วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 6 (JCK-W6) จำนวน 1,073,369,142 หน่วย ยังไม่ถึงวันใช้สิทธิครั้งแรก

25. ดำรงตามกฎหมาย

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

26. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	347,273	397,722	338,276	371,765
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	38,770	200	37,618	72
รวม	386,043	397,922	375,894	371,837

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	96,336	199,729	88,163	199,729
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	(33,115)	(64,650)	(64,631)	(168,632)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	60,589	66,512	33,912	45,195
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	118,996	102,634	28,437	11,961
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	53,503	60,793	45,483	46,730
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	34,401	-	24,190

28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	10,456	15,959	-	-
<u>หัก</u> ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ข้อยกเลิก	-	(3,625)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(26,823)	(6,202)	(7,033)	(3,874)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(16,367)	6,132	(7,033)	(3,874)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุน				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(863)	-	(863)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุน				
จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(5,353)	-	(5,353)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุน				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(255)	-	(168)
รวม	(5,353)	(1,118)	(5,353)	(1,031)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(306,318)	(480,178)	(427,657)	(422,153)
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	20,572	-	-
	(306,318)	(459,606)	(427,657)	(422,153)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 19, 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ภาษีเงินได้คำนวณอัตราภาษีเงินได้ของประเทศไทย				
ร้อยละ 20	(61,264)	(91,921)	(85,531)	(84,431)
ความแตกต่างของอัตราภาษีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	-	(88)	-	-
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	(29,406)	16,878	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	74,259	71,071	71,871	65,169
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน				
แต่ไม่เคยรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(13,997)	(1,509)	(2,000)	-
ตัดจำหน่ายผลขาดทุนสะสมทางภาษี	-	8,567	-	8,567
ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,550)	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(2,059)	(3,534)	(2,059)	(3,480)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี	17,167	12,882	10,777	10,366
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,067)	(1,039)	(91)	(65)
รวม	14,041	8,309	8,627	6,821
ภาษีเงินได้ของการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(3,625)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(16,367)	6,132	(7,033)	(3,874)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	3,762	1,115	1,441	37
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	384	384	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	376	250	376	250
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุน	5,042	-	5,042	-
ผลกระทบจากการคิดค่าเสื่อมราคาทางบัญชีและ				
ทางภาษี	4,586	-	4,058	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	173,600	146,200	100,800	98,800
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,370	5,932	4,485	3,490
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	29,102	29,789	29,102	29,789
อื่นๆ	603	2,826	-	1,340
รวม	254,066	216,737	145,304	133,706

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงิน				
ลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	311	-	311
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	-	557	-	477
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	4,650	-	-	-
อื่นๆ	2,554	1,183	-	-
รวม	7,204	2,051	-	788
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	246,862	214,686	145,304	132,918

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,168 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,100 ล้านบาท) (2562: 1,108 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 925 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเนื่องจาก กลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 1,072 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,004 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568

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 6 (JCK-W6) มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญตัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

งบการเงินรวม					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
ขาดทุน		จำนวนหุ้นสามัญ		ขาดทุนต่อหุ้น	
		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก			
2563	2562	2563	2562	2563	2562
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(309,455)	(491,711)	2,147,034	2,147,034	(0.14) (0.23)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(309,455)	(508,659)	2,147,034	2,147,034	(0.14) (0.24)
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
ขาดทุน		จำนวนหุ้นสามัญ		ขาดทุนต่อหุ้น	
		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก			
2563	2562	2563	2562	2563	2562
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(420,625)	(418,279)	2,147,034	2,147,034	(0.20) (0.19)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(420,625)	(508,659)	2,147,034	2,147,034	(0.20) (0.24)

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจ 5 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ที่ดินและ		อาคารปรับปรุง									
	ที่ดินและอาคาร	อาคารคลังสินค้า	อาคารสำนักงาน	อาคารชุดพักอาศัย	และตัดรายการ	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม					
	โรงงานเพื่อขาย ⁽¹⁾	เพื่อให้เช่า ⁽²⁾	เพื่อให้เช่า ⁽³⁾	เพื่อขาย ⁽⁴⁾								
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้												
รายได้จากลูกค้าภายนอก	88	118	83	73	175	185	43	13	(2)	-	387	389
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	27	37	40	32	57	67	3	2	7	8	134	146
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	8	-	-	-	-	-	1	-	9
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:												
รายได้ดอกเบี้ย											6	8
รายได้อื่น											22	21
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย											-	(8)
ค่าใช้จ่ายในการขาย											(27)	(21)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(198)	(225)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า											143	(12)
ต้นทุนทางการเงิน											(386)	(398)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											16	(6)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก											-	17
ขาดทุนสำหรับปี											(290)	(469)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย											(19)	(23)
ขาดทุนสำหรับปี (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)											(309)	(492)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย (การดำเนินงานต่อเนื่อง)	387,393	389,479
ประเทศอังกฤษ (การดำเนินงานที่ยกเลิก)	-	37,435

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 2 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 105 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงาน ที่ดินพร้อมอาคาร โรงงานเพื่อขายและห้องชุด (ปี 2562: รายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 2 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 118 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานที่ดินและอาคาร โรงงานเพื่อขาย)

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนให้แก่พนักงานเป็นรายเดือนใน อัตราร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วย กองทุนของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2562: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท (2562: 2 ล้านบาท))

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

32.1.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบ ปรับปรุงและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย และอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า เป็นจำนวน 78 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 78 ล้านบาท) (2562: 78 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 77 ล้านบาท))

32.1.2 บริษัทฯมีการระดมทุนตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี และโครงการอื่นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	-	365	-	365
สัญญาซื้อขายห้องชุด	23	23	23	23
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบ				
สาธารณูปโภค	174	171	164	171
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	278	276	278	276
รวม	475	835	465	835

32.2 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

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

32.2.2 กลุ่มบริษัทมีการระดมทุนตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	15	15	4	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	1	-	-
รวม	15	16	4	4

32.3 การค้ำประกัน

32.3.1 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงินรวม 425 ล้านบาท (2562: 425 ล้านบาท)

32.3.2 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา				
ร่วมดำเนินงาน โครงการนิคมอุตสาหกรรม				
ที เอฟ ดี กับโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
แห่งประเทศไทย	10	10	10	10
เพื่อค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและ				
สาธารณะ โครงการนิคมอุตสาหกรรม				
ที เอฟ ดี เฟสสอง กับโครงการนิคมอุตสาหกรรม				
แห่งประเทศไทย	207	144	207	144
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	22	22	13	13
รวม	239	176	230	167

32.3.3 บริษัทฯ และบริษัทย่อย (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้กับกิจการร่วมค้า (บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ตามสัดส่วนการลงทุนหรือเท่ากับอัตราร้อยละ 51 ของวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวนเงิน 1,365 ล้านบาท (2562: 1,365 ล้านบาท)

32.4 คดีฟ้องร้อง

ก) ในปี 2555 บริษัทฯ ถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทฯ ในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เพื่อให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น และได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหินแล้ว

- ข) กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัทฯ และขอให้เพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมทั้งระงับการก่อสร้างอาคารของโครงการดังกล่าว

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

32.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- ก) บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเขต จำกัด) (“บริษัทย่อย”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกประกาศเวนคืนโดยกรมทางหลวงชนบทในช่วงปลายปี 2557 ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯคำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 24 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯจะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว
- ข) ในปี 2560 บริษัท กราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากร สำหรับปี 2554 และต่อมาบริษัทย่อยได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯได้จดจำนองที่ดินของบริษัทฯ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นของบริษัทย่อยต่อกรมสรรพากร

ในเดือนมิถุนายน 2562 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนการประเมินภาษีดังกล่าว และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ศาลภาษีอากรกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการประเมินตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกรมสรรพากรยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลางต่อศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	123	-	-	123
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,131	1,131
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,741	-	3,741

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	123	-	-	123
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,741	-	3,741

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	2	-	-	2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	150	-	-	150
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,051	1,051
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,691	-	3,691

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในตราสารทุน	2	-	-	2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในตราสารทุน	150	-	-	150
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,691	-	3,691

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกหนี้ตามประเภทของลูกหนี้ การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริหาร และอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามเนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี			
ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา			อัตรา
1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม		ดอกเบี้ย
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	14	1	15	0.125 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	146	146	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	7	-	-	-	7	5.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	31	-	-	31	0.10 - 1.85
สินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	123	123	-
	7	31	14	271	323	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	348	-	64	-	412	5.50 - 9.50, MOR, MLR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	219	219	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	53	5	-	-	58	15.00
หุ้นกู้	2,119	1,489	-	-	3,608	6.75 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	9	77	1,105	-	1,191	6.75 - 7.45, MLR, MLR - 0.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	36	532	-	-	568	5.53 - 8.83
	2,565	2,103	1,169	219	6,056	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
	ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตรา
	1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	3	-	3	0.125 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	124	124	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,007	288	-	-	1,295	5.25 - 9.975,
						15.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	29	-	-	29	0.10 - 1.85
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	123	123	-
	1,007	317	3	248	1,575	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	313	-	59	-	372	5.50 - 9.50,
						MOR, MLR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	202	202	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	234	-	234	MLR
หุ้นกู้	2,119	1,489	-	-	3,608	6.75 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	35	40	982	-	1,057	6.75 - 6.80,
						MLR
หนี้สินตามสัญญาเช่า	27	523	-	-	550	5.53 - 8.83
	2,494	2,052	1,275	202	6,023	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
	ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตรา
	1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาดตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	23	-	23	0.125 - 0.625
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	2	2	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	104	104	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	90	-	-	-	90	5.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	74	-	-	74	0.10 - 1.50
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	150	150	-
	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
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	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 ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	10	-	10	0.125 - 0.625
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	2	2	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	87	87	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,362	-	-	-	1,362	5.25 - 9.975, 15.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	73	-	-	73	0.10 - 1.50
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	150	150	-
	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
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,005	-	1,005	MLR
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	1	1	-	-	2	5.64 - 11.53
	1,925	2,017	1,094	202	5,238	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+1.0	(12,328)	+1.0	(13,207)
-1.0	12,328	-1.0	13,207

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืม ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืม หุ้นกู้ และสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 44 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (เฉพาะบริษัท: ร้อยละ 45) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่ากลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนและยังสามารถตกลงกับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาของหนี้สินที่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนออกไปได้อีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	-	415,717	-	-	415,717
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	154,343	-	-	154,343
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	8,003	-	-	-	8,003
หุ้นกู้	-	2,215,315	1,614,301	-	3,829,616
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	531,235	780,441	-	1,311,676
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	36,636	267,027	1,611,316	1,914,979
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	45,000	4,724	-	49,724
รวม	8,003	3,398,246	2,666,493	1,611,316	7,684,058

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	-	375,989	-	-	375,989
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	139,157	-	-	139,157
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	234,147	-	-	-	234,147
หุ้นกู้	-	2,215,315	1,614,301	-	3,829,616
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	478,303	687,815	-	1,166,118
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	27,205	257,767	1,611,316	1,896,288
รวม	234,147	3,235,969	2,559,883	1,611,316	7,641,315

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ จัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.01:1 (2562: 2.41:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.84:1 (2562: 2.05:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	34.85	1.47%	118.00	27.67%	87.50	21.07%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	60.74	2.57%	72.99	17.12%	81.05	19.51%
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	178.80	7.57%	184.99	43.38%	174.95	42.12%
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	1,853.43	78.44%	13.50	3.17%	43.89	10.57%
4. รายได้อื่นๆ	235.14	9.95%	36.93	8.66%	27.94	6.73%
รวมรายได้	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%	415.33	100.00%

2. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

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

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอพีซีเอ็น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไร่รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางด้านการขนส่ง 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 ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัท และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

- **โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1**

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.58 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74.58 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.85 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันคงเหลือพื้นที่ขายประมาณ 1.57 ไร่

- **โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2**

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,980 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560

โดยบริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 90 โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีพื้นที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 13.70 ไร่ ขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 59.43 ไร่ คงเหลือพื้นที่ขาย 545.97 ไร่

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ และออกแบบขยายโครงการ โดยมีแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรม พื้นที่พาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยเพื่อรองรับการลงทุน ซึ่งคาดว่าจะใช้พื้นที่รวมไม่ต่ำกว่า 1,900 ไร่ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนา (รอนอกนิคม) แล้วจำนวน 1,134.76 ไร่ ในจำนวนนี้เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 จำนวน 128.58 ไร่

- โครงการ วัน นครพนม (One Nahhonphanom)

โครงการ วัน นครพนม เป็นโครงการใหม่ของบริษัท ตั้งอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม บนเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา โดยบริษัทได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสในการเติบโตของจังหวัดนครพนมในฐานะเมืองท่องเที่ยวและการค้าชายแดนที่สำคัญของประเทศ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชย์กรรมแบบผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เทียบเท่ากับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาผลประโยชน์ กรรมสิทธิ์อาคารเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่นำกฎหมายผังเมือง และ พรบ. ร่วมทุนมาบังคับใช้ เป็นต้น อีกทั้ง โครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ด้วยตนเองเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นการยากที่จะจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกัน เพราะต้องใช้เงินลงทุนและระยะเวลาค่อนข้างมากกว่าการเช่า บริษัทจึงเห็นว่าการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทมีแนวคิดจะพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชย์กรรมผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า เพื่อให้เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพิ่มเติม และจัดหาผู้ร่วมทุนโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในท่าเลต่างๆ 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 และรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2562

- โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็น

สัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่างบริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการเช่า (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงานต้นงวด	จำนวนโรงงานที่ขาย	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
ปี 2563					
จำนวน (หลัง)	29	1	15.00	13.00	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	97,371.00	1,980.00	36,145.00	59,246.00	37.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 28 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 3 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,410 ตารางเมตร
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีโอที ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750

ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่า 7,375 ตารางเมตร ส่วนที่เหลืออีก 7 หลัง บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว และอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์

- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง ขายในปี 2562 จำนวน 2 หลัง และขายในปี 2563 จำนวน 1 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 15 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 28,906 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 10 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 21,360 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิ์ซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญา (ตร.ม.)	สัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2564	16,720.00	46.26%
2565	9,175.00	25.38%
2566	5,960.00	16.49%
2567	2,310.00	6.39%
2570	1,980.00	5.48%
รวม	36,145.00	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 มหาตเล็ก 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 2563 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 495 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,997.90 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 10 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 523.08 ล้านบาท (125,000 บาทต่อตารางเมตร) ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 2 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 เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการ ไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ทั้งนี้ ปัจจุบันศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง คดีถือเป็นอันสิ้นสุด ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางในการดำเนินการต่อไป



(3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

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

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่าทำให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว และต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาคดี



(4) โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,393 ยูนิต มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 68,618 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,300 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้

ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2563 มียอดจองซื้อแล้วประมาณ 5,400 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 86 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด



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 ถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอตลอดให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอตลอด 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 เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอตลอดให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอตลอด 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 2563

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการใช้เช่า (Occupancy rate)
เอส จี ทาวเวอร์ 1	อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	15,022.84	12,586.43	2,436.41	83.78%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,941.50	9,040.70	2,900.80	75.71%
รวมทั้งหมด			26,964.34	21,627.13	5,337.21	80.21%

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 2563 มีดังนี้

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

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,247	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980	1

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
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. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240	2
รวมทั้งหมด			44,538	26

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

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

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

2. สิทธิประโยชน์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญา ปี 2579

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

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ประเภทสินทรัพย์ของบริษัท	กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์
1. อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1	15,022.84	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	วชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,941.50	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,964.34		

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) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เฟื่องฟูไปแล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เฟื่องฟูตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เฟื่องฟู อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โชน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพมหานครที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนั้น ณ ปัจจุบัน บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุกๆ ปี

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

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะมีโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรมจากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เปรียบพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวม

ไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลา และบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การมีบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีก ทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงาน และคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อ ธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้ มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่าง ครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็น หลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้ารวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่ง หรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

ทั้งนี้ บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้า เป้าหมายผ่านพนักงานขายของ บริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้านอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้ พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือ ดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 3) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ Artisan Ratchada ทั้งนี้ ความ ได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ ผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของ บริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

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

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

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทเอง 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 เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันตกและทวาย ประกอบกับการเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย เพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้ามาร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

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

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

สำหรับราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัท คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ใกล้เคียงกัน ซึ่งมีจำนวน 5 นิคม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ และสร้างรายได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่บริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

ทั้งนี้ จากข้อมูลผลประกอบการของกนอ.ในปี 2563 พบว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมในภาพรวม มีทิศทางที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายไว้ โดยได้รับอานิสงส์จากฐานลูกค้าเดิมในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนในช่วงนี้ อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องมือวิทยาศาสตร์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง เป็นต้น ส่งผลให้ผลประกอบการของ กนอ.ในปีงบประมาณ 2563 (สิ้นสุด ณ ก.ย. 63) มีมูลค่าการลงทุนทั้งหมด 239,038.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 30,527.54 ล้านบาท คิดเป็น 683.02% ก่อให้เกิดการจ้างงาน 32,753 คน เพิ่มขึ้น 494.21% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีการจ้างงาน 5,512 คน ส่วนยอดขาย/เช่าที่ดิน ในปี 2563 ประมาณ 2,150.45 ไร่ ซึ่งลดลงจากปีก่อนเพียงเล็กน้อย 1.52% ที่ขายได้ 2,183 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในออีฮิ จำนวน 1,840.58 ไร่ และนอกออีฮิ จำนวน 309.87 ไร่

โดยในปี 2563 กนอ. มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภายใต้การกำกับดูแลกนอ. จำนวน 60 นิคมอุตสาหกรรม และ 1 ท่าเรืออุตสาหกรรม ในพื้นที่ 16 จังหวัดทั่วประเทศ โดยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เซ็นสัญญาในปีงบประมาณ 2563 จำนวน 2 แห่ง คือ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะชลบุรี 2 (เขาคันทรง) และนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีน เป็นผลให้มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 178,654 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สำหรับขาย/เช่า ประมาณ 118,344 ไร่ และพื้นที่ขาย/เช่าสะสม ประมาณ 90,149 ไร่ และมีพื้นที่คงเหลือ 28,195 ไร่ มีมูลค่าการลงทุนในภาพรวมประมาณ 4.01 ล้านล้านบาท มีโรงงาน 5,077 แห่ง และมีการจ้างงานรวมทั้งสิ้นประมาณ 524,774 คน

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2564 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 นิคมอุตสาหกรรมที่ยังมีศักยภาพหรือมีที่ดินเหลือต่างเร่งพัฒนาพื้นที่ภายในของตนเอง เพื่อรองรับการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติกันมากขึ้น ประกอบกับความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และจีน ยังเป็นอีกปัจจัยกดดันให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทั้ง 2 ประเทศนี้จำเป็นต้องหาช่องทางในการลงทุนเพื่อตั้งโรงงานผลิตสินค้าในประเทศอื่นๆ มากขึ้น

นอกจากนี้ ภาครัฐยังผลักดันนโยบายพัฒนาภาคอุตสาหกรรมหลังสถานการณ์โควิด-19 ที่ภาคอุตสาหกรรมต้องปรับทิศทางให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง โดยมุ่งส่งเสริมการผลิตในประเทศเพื่อสร้าง Supply Chain ส่งเสริมการ

ผลิตและส่งออกสินค้าศักยภาพสูงในกลุ่ม New S-Curve ผสมกับการที่รัฐบาลออกมาตรการส่งเสริมเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูให้เกิดการลงทุนในกิจการการผลิต เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าทุกประเภท เป็นต้น ขณะเดียวกัน รัฐบาลยังมีเป้าหมายหลักในการส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางการค้า การลงทุน และเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของโลก เหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อการดึงดูดให้เกิดการลงทุนเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนั้น ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้านี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

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

สถานการณ์แข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในขั้นปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทในธุรกิจนี้ คือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้ บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

สำหรับในส่วนของภาพรวมผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2563 นายภัทรชัย ทิววงศ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยเปิดเผยว่า การขยายตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์จากนโยบายการทำงานจากที่บ้าน (WFH) ในช่วงวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ผ่านมา ส่งผลให้คลังสินค้าและโรงงานเติบโตอย่างต่อเนื่องแม้จะอยู่ในช่วงวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ช่วยดันให้เกิดอุปทานใหม่และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานรวมในประเทศไทยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมา รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภคที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ประกอบการบริการข้อปลีกออนไลน์รายใหญ่ยังคงสนใจมองหาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปีและส่วนใหญ่มองหาพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า 10,000 ตารางเมตร ในด้านผู้พัฒนารายใหญ่ก็ยังคงมองหาที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าอีกกว่า 200,000 ตารางเมตรในอีก 2 ปีข้างหน้าโดยเฉพาะในพื้นที่สมุทรปราการ และในพื้นที่อีอีซี เพื่อรองรับความต้องการที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง

สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 คอลลิเออร์สมองว่าปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีนและประเทศอื่นๆ รวมถึงปัจจัยเรื่องค่าเงินบาทที่ยังคงแข็งค่าเร็วกว่าสกุลเงินภูมิภาค รวมถึงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อาจส่งผลต่อภาคการส่งออกและการผลิตในภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในหมวดสินค้าที่ไม่จำเป็นต่อการดำรงชีพ นอกจากนี้ การที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะกลับสู่ภาวะปกติก่อนโควิด-19 ต้องอาศัยการดำเนินนโยบายการเงินและการคลังที่ผ่อนคลายอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่ามาตรการเยียวยาผลกระทบจากโควิด-19 และการอนุมัติแผนฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมวงเงิน 4 แสนล้านบาทสามารถทำให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยที่ทยอยฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2563

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมตลาดคลังสินค้าและโรงงานค้าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และอีอีซี ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 อุปทานคลังสินค้าและโกดังในพื้นที่ดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 6.963 ล้านตารางเมตร โดยพบว่าจังหวัดสมุทรปราการยังคงเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่คลังสินค้าสูงสุด มีส่วนแบ่งการตลาดสูงถึง 38% ที่ประมาณ 2.619 ล้านตารางเมตร ตามด้วยในพื้นที่อีอีซี ที่ 32% ที่ประมาณ 2.255 ล้านตารางเมตร และพบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีการดำเนินการในตลาดอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และยังคงพยายามขยายธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่เหล่านี้อย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในพื้นที่อีอีซี (จังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรีและจังหวัดฉะเชิงเทรา) หลังจากความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของอีอีซี เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนานาชาติและการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ยังส่งผลดีต่อกลุ่มธุรกิจด้านอุตสาหกรรมซึ่งปัจจัยดังกล่าวสามารถดึงดูดนักลงทุนเข้ามาลงทุนเนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศไทยที่น่าจับตามองในอนาคตอันใกล้

นอกจากนี้ จากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์พบว่าอุตสาหกรรมมีอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยในช่วงปีพ.ศ. 2554-2558 ประมาณ 7% และอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องจากการสนับสนุนของรัฐบาลในการพัฒนา ระบบโลจิสติกส์อุตสาหกรรมเป็น “ศูนย์กลางโลจิสติกส์” ซึ่งจะเป็ปัจจัยในการสนับสนุนการเชื่อมต่อของเครือข่ายเศรษฐกิจระหว่างประเทศในภูมิภาค

ด้านราคาเช่าเฉลี่ยสำหรับพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานยังคงปรับตัวสูงขึ้น สำหรับในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 174 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคลังสินค้าให้เช่าบางแห่งในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาเสนอเช่าสูงกว่า 200 บาท (สัญญาเช่า 3 ปี) ตามด้วยค่าเช่าในพื้นที่อีอีซี ซึ่งอยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตร และในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการที่ประมาณ 152 บาทต่อตารางเมตร

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ในปี 2563 ที่ผ่านมา ประเทศไทยต้องเผชิญสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบรุนแรงต่อเศรษฐกิจ โดยสภาพัฒน์คาดการณ์ว่า จีดีพีไทยปี 2563 จะติดลบถึง -6.0% นำมาสู่ภาวะหนี้ครัวเรือนพุ่งสูง อัตราว่างงานที่มากขึ้น และมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคเป็นวงจรรุนแรงที่ไม่ได้รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองก็ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบเชิงเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้ชีวิตเนื่องมาจากโรคระบาด เช่น การเปลี่ยนไปทำงานจากบ้าน (Work from Home) ความนิยมการสั่งอาหารมาทานที่บ้านแทนการกินข้าวนอกบ้าน การเติบโตของอี-คอมเมิร์ซ ล้วนส่งผลต่อตลาดในภาพรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตามในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าเศรษฐกิจจะกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 ซึ่งเป็นการขยายตัวจากฐานที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

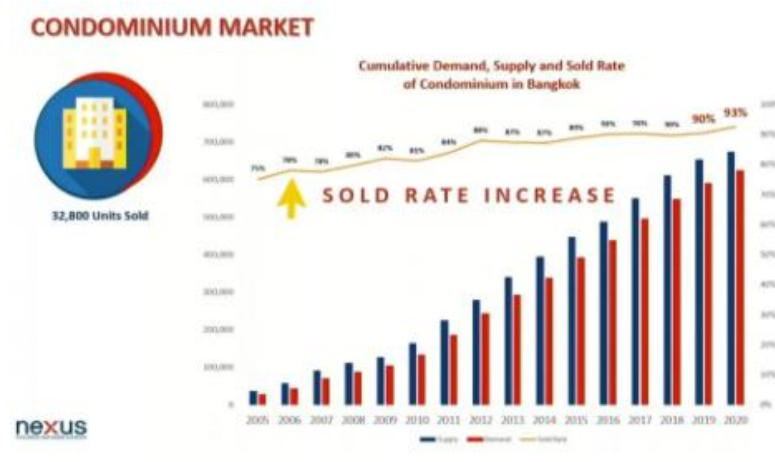
ในด้านตลาดที่อยู่อาศัย ที่ผ่านมาผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างมีการปรับตัวต่อสถานการณ์ต่างๆ โดยการชะลอการเปิดโครงการใหม่ทั่วประเทศมาตั้งแต่ปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจจากเชื้อ COVID-19 เนื่องจากยอดขายที่อยู่อาศัยชะลอตัวจากผลกระทบของการประกาศมาตรการป้องกันการเก็งกำไรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือมาตรการ LTV เมื่อเดือนเมษายน 2562 และเมื่อเกิดการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจในช่วงต้นปี 2563 ยอดขายที่อยู่อาศัยก็ยิ่งหดตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดซึ่งได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการล็อกดาวน์ การเดินทางของชาวต่างชาติ ทำให้ยอดขายห้องชุดของชาวต่างชาติหายไปเกือบทั้งหมด

จากผลกระทบและความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เปิดขายโครงการใหม่ลดลง โดยคาดว่าใน 2563 จะมีจำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) หดตัวลงร้อยละ -46.6 (จาก 148,639 หน่วย ในปี 2562 เหลือ 79,408 หน่วย ในปี 2563) โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรหดตัวลงร้อยละ -34.7 และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหดตัวลงร้อยละ -59.2 ส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ หดตัวลงร้อยละ -30.6 (จาก 608,727 ล้านบาท ในปี 2562 เหลือ 422,243 ล้านบาท ในปี 2563) สำหรับที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ทั่วประเทศคาดว่าในปี 2563 มีจำนวนหน่วยหดตัวลง -25.2 (จาก 120,673 หน่วยในปี 2562 เหลือ 90,267 หน่วย ในปี 2563) โดยโครงการบ้านจัดสรรคาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -2.8 โครงการอาคารชุดคาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -47.9 ส่วนมูลค่าของยอดขายใหม่ คาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -17.0 (จาก 473,919 ล้านบาท ในปี 2562 เหลือ 393,198 ล้านบาท ในปี 2563)

สำหรับแนวโน้มในปี 2564 REIC ยังมีมุมมองเป็นบวกต่อภาพรวมธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยคาดว่าจำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 ซึ่งเป็นการเพิ่มจากฐานที่ต่ำในปี 2563 ในแง่โครงการเปิดใหม่ ปี 2564 ผู้ประกอบการน่าจะต้องกลับมาเปิดโครงการ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดฯ ที่ปี 2563 มีการชะลอโครงการไปจำนวนมาก โดยมีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นผู้พัฒนาหลักในการเพิ่ม Supply เปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด และคาดว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และอาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 นอกจากนี้ คาดว่าในปี 2564 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ทั่วประเทศ จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำในปี 2563 โดยคาดว่าจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ของบ้านจัดสรรจะขยายตัวร้อยละ 2.0 และอาคารชุดจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4

ด้านศูนย์วิจัย LPN Wisdom เองก็มีมุมมองเช่นเดียวกันว่า ในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะฟื้นตัว การเปิดตัวโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 โดยมีปัจจัยบวกจากที่สภาพัฒนาการศรัทธาว่า จีดีพีไทยจะเติบโตร้อยละ 3.5-4.5 เศรษฐกิจฟื้นตัวได้เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย มีการเดินทาง การจ้างงานสูงขึ้น รวมถึงจะมีรถไฟฟ้าสายใหม่แล้วเสร็จคือสายสีเหลือง (ลำโรง-ลาดพร้าว) และสีชมพู (มีนบุรี-แคราย)

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะในส่วนของธุรกิจคอนโดมิเนียม บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด พบว่าแนวโน้มการพัฒนาคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ๆ มีการปรับทำเลสู่เมืองมากขึ้น ทั้งรามอินทรา รังสิต คูคต พุทธมณฑล บางใหญ่ สุขุมวิท เทพารักษ์ และบางปู และด้านระดับราคาของคอนโดมิเนียมก็เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน โดยตลาดมีแนวโน้มตอบรับกับคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาทมากขึ้น (ไม่เกิน 50,000 บาท/ตารางเมตร) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร ทำเลอยู่ในส่วนของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย อาจไม่ต้องติดกับรถไฟฟ้าจะอยู่ในซอยก็ได้ นอกจากนี้ ในช่วงปี 2563 ที่ผ่านมา ประเภทของคอนโดมิเนียมในตลาดยังเปลี่ยนไปด้วย จากเดิมที่เคยมีคอนโดมิเนียมประเภท Mid Market อยู่ 49% และ City Condo อยู่ราว 20% ส่วนในปี 2563 คอนโดมิเนียม Mid Market เหลือเพียง 23% ส่วน City Condo เพิ่มขึ้นเป็น 37% และมีคอนโดประเภท Affordable เกิดขึ้นราว 18%



ด้านจำนวนคอนโดมิเนียมที่ขายได้ในปี 2563 มีจำนวนทั้งหมด 32,800 หน่วย ซึ่งมากกว่าจำนวน Supply ใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2563 คือ 20,100 หน่วย อัตราการขาย 93% นับว่าเพิ่มขึ้นจากปี 2559-2562 ที่มีอัตราการขายอยู่ที่ 90%



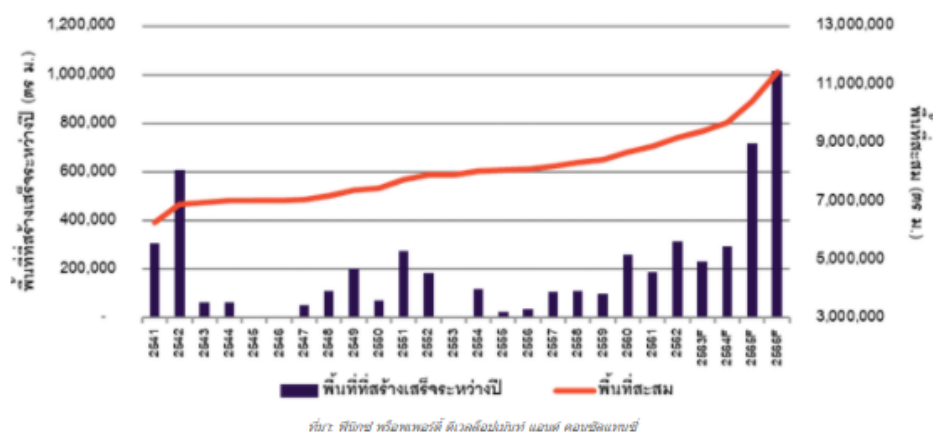
ทั้งนี้ สาเหตุหนึ่งที่ทำให้อัตราการขายคอนโดมิเนียมในปี 2563 เพิ่มขึ้น แม้จะเจอกับสถานการณ์โควิด-19 รวมถึงสภาพเศรษฐกิจ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะราคาเฉลี่ยที่ลดลง จาก 140,000 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2562 เหลือ 126,000 บาทต่อตารางเมตร หรือลดลงเฉลี่ย 11% แต่หากแยกเป็นรายไตรมาส จะพบว่าในช่วงไตรมาส 2 ราคาคอนโดมิเนียมลดลงถึง 16% และไตรมาส 3 ลดลงอีก 4%

ส่วนการคาดการณ์แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า NEXUS คาดว่าจะมี Supply เพิ่มขึ้นอีกราว 33,000-38,000 หน่วย แบ่งเป็น Supply ที่มีอยู่เดิม 16,000 หน่วย และที่เหลือเป็น Supply ใหม่ ในขณะที่คาดการณ์ว่า Demand จะใกล้เคียงกับ Supply ที่ราว 30,000-35,000 หน่วย

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

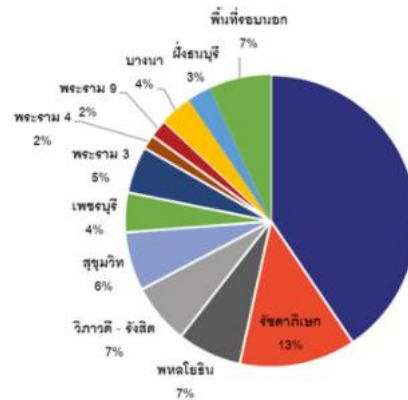
ตามรายงานวิจัยของบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด ระบุว่าอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 9.38 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีพ.ศ. 2562 ประมาณ 206,000 ตารางเมตร เนื่องจาก ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ต่อเนื่องในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมา นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานอีกประมาณ 2 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2564 – 2566

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่และสะสมในกรุงเทพมหานคร



พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) เป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 40% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก (นอกเขต CBD) ที่มีสัดส่วนประมาณ 13% พื้นที่อื่นๆ มีสัดส่วนน้อยกว่า 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร พื้นที่อื่นที่นอกเหนือจาก 2 พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานมาก่อนหน้านี้แล้ว ก่อนที่กรุงเทพมหานครจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการซึ่งจริงๆ แล้วก็เช่นเดียวกับในพื้นที่ CBD และรัชดาภิเษก เพราะอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่สร้างเสร็จก่อนเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ

พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพมหานครแยกตามทำเล

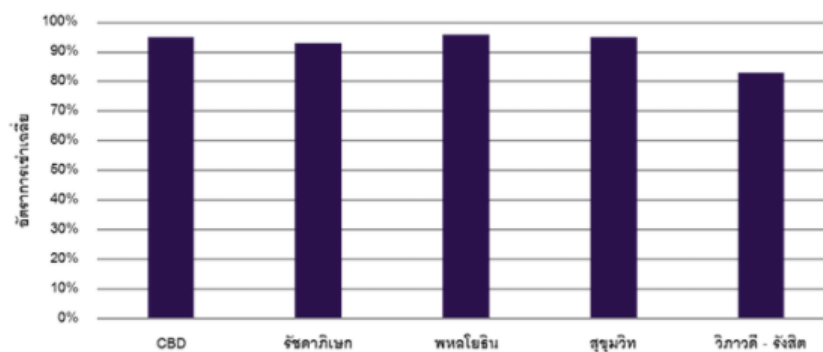


ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแตนท์

สำหรับทิศทางการขยายตัวของพื้นที่อาคารสำนักงานในปีพ.ศ.2564 – 2566 เริ่มกระจายออกไปนอกพื้นที่ CBD มากขึ้น โดยเริ่มมีอาคารสำนักงานในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท เพชรบุรี บางนา พหลโยธิน และวิภาวดีมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการผู้พัฒนาอาคารสำนักงานเลือกทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากพัฒนาอาคารสำนักงาน แต่ในพื้นที่ CBD ก็ยังคงมีอาคารสำนักงานกำลังก่อสร้างอยู่มากเป็นอันดับที่ 1 อยู่โดยเกือบทั้ง 100% ในพื้นที่ CBD จะอยู่บนถนนพระราม 4

ในส่วนของการความต้องการพื้นที่สำนักงานในช่วง 1 – 2 ไตรมาสที่ผ่านมาไม่มากนัก เพราะภาวะเศรษฐกิจรวมไปถึงการจำเป็นต้องหยุดงานหรือลดจำนวนพนักงานในบริษัทลงเพราะรายได้ของบริษัทลดลงจากภาวะของโควิด-19 ที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั่วโลก บริษัทต่างชาติหลายบริษัทชะลอการขยายธุรกิจรวมทั้งชะลอแผนการขยายพื้นที่สำนักงานในประเทศไทย อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 92%

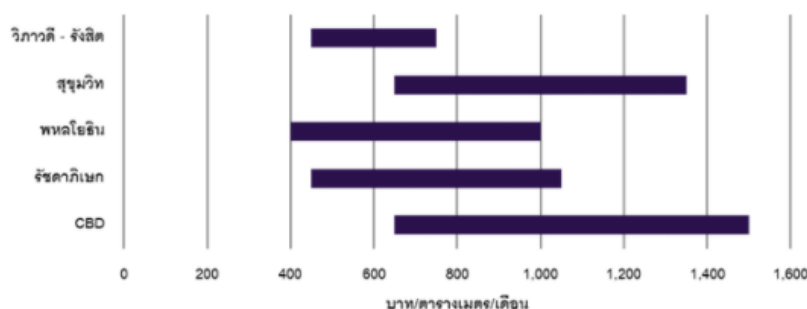
อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครใน 5 ทำเลสำคัญ



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแตนท์

สำหรับค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 แทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงแบบชัดเจน แม้ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาจะน้อยมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ แต่เจ้าของอาคารสำนักงานยังไม่ลดราคาเช่าลง อาจจะมีการลดค่าเช่าในช่วงที่มีการถือครองกรุงเทพมหานครและให้บริษัทต่างๆ ให้พนักงานทำงานที่บ้านแทนการเดินทางมาทำงานที่สำนักงาน แต่ก็ลดลงเพียง 1 – 2 เดือนเท่านั้นในช่วงไตรมาสที่ 2 แต่หลังจากนั้นค่าเช่าก็กลับมาอยู่ในอัตราปกติอีกครั้ง

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครใน 5 ท่าสำคัญ



ที่มา: บริษัท หรือพาร์ทเนอร์ ดีเวลอปเม้นท์ แอสเสท คอนสตรัคชั่น

พื้นที่ CBD ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดในกรุงเทพมหานคร แต่ก็เริ่มมีบางทำเลที่ค่าเช่าอาคารสำนักงานเริ่มมีการปรับเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีจากนี้ ซึ่งเป็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งสูงกว่าอาคารสำนักงานอื่นๆ ในพื้นที่ซึ่งสร้างเสร็จก่อนหน้านี้แบบชัดเจน อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงที่ผ่านมา รวมไปถึงในอนาคตเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จึงมีผลให้ภาพรวมของค่าเช่าในบางทำเลนอก CBD ปรับเพิ่มขึ้น

บริษัท เน็กซ์ รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ระบุว่า ในปี 2563 ที่ผ่านมา มี Supply ของอาคารสำนักงานเกิดใหม่ 130,000 ตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่สำนักงานรวมกันทั้งสิ้น 6.2 ล้านตารางเมตร ส่วนอัตราการเช่าที่เคยคงที่มากกว่าร้อยละ 95 มานาน 7 ปี ลดลงเหลือร้อยละ 91 เทียบกับปี 2562 ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 94 ส่วนค่าเช่า มีการปรับตัวสูงขึ้นเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น จากที่ปกติจะต้องมีการปรับขึ้นร้อยละ 4-5 ต่อปี

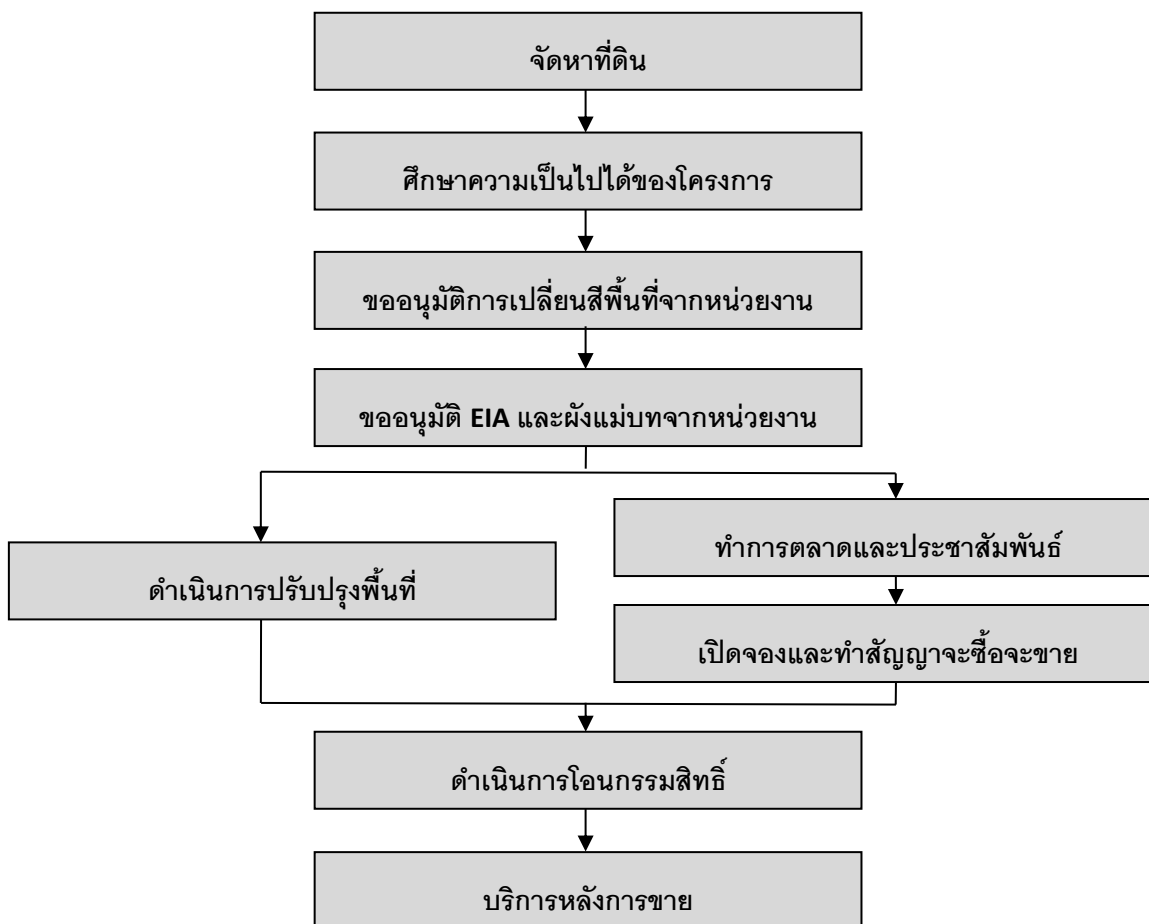
อย่างไรก็ตาม ในอนาคตช่วง 5 ปีข้างหน้า บริษัท เน็กซ์ รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด คาดการณ์ว่าจะมี Supply ของอาคารสำนักงานใหม่ๆ เกิดขึ้นถึง 1.8 ล้านตารางเมตร (เฉลี่ยปีละ 360,000 ตารางเมตรต่อปี) เทียบกับในช่วง 7 ปีที่ผ่านมาที่มี Supply ใหม่เกิดขึ้นเพียง 1.12 ล้านตารางเมตรเท่านั้น (เฉลี่ย 160,000 ตารางเมตรต่อปี) ซึ่งจำนวน Supply ที่เพิ่มขึ้นกว่า 1.8 ล้านตารางเมตรในช่วง 5 ปีข้างหน้านี้ นับว่ามีความท้าทายจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่อาจเปลี่ยนไป ผู้ประกอบการอาจต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับความต้องการของคนมากขึ้น ได้แก่ การสร้างความ

ยืดหยุ่นในการเช่าพื้นที่ และการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก, ผู้เช่าอาจไม่ใช่บริษัทแบบทั่วไปอีกแล้ว แต่เป็นการให้สถานประกอบการด้านสุขภาพเช่า เช่น ฟิตเนส แทน, การเช่าพื้นที่ Co-Working Space ที่มีความยืดหยุ่นกว่า ทั้งระยะเวลาและพื้นที่, และการเช่าพื้นที่เพื่อทำ Data Center เป็นต้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

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

โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุประสงค์หลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม 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 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

1. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัท เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท 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

บุคลากรทุกระดับควรจะยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไปเมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใด ๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

2.1 การลงทุนทั่วไป

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

การถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานให้กับบริษัท

2.2 การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

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

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัท ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัท ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัท มีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

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

2.3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่น ๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรอง หรือข้อเสนอที่ทำให้เป็นส่วนตัวต่าง 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 บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกร่วมว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัท หรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใด ๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทน บริษัทในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุน บริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

3. คำจำกัดความ

“ครอบครัว” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือด หรือจากการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใด ๆ อย่างใกล้ชิด

รายการระหว่างกัน

1. บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JC Kevin) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม	นางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Kevin
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (JC Food) ดำเนินกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 99.01 นายอภิชัย เตชะอุบล นางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JC Food
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (HACC) ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) 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 และให้บริการบริการให้คำปรึกษาด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ HAC
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์เท็ค จำกัด (HACT) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 51 นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 29 นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล เป็นกรรมการของ HACT
บริษัท ล็อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LOBSTER) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ LOBSTER
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (NONAME) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการของ NONAME
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
นางชลิตา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล และผู้ถือหุ้นของบริษัท
นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการของบริษัท

2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2561 - 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยรายการระหว่างกันดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้
รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
JC Food	JCK	<p>คำรับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Food ในการเลี้ยงรับรองแขกและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น <u>เจ้าหน้าที่การค้า</u></p> <p><u>เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อห้องชุด</u></p>	1.75 0.24 -	- - 41.50	- - 41.50	<p>JC Food คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองและประชุม เนื่องจากสถานที่ใกล้กับสำนักงานของ JCK และได้รับส่วนลดพิเศษ</p> <p>JC Food กำหนดราคาขายให้แก่ JCK ไว้ต่ำกว่าราคาประเมินและราคาตลาดไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 และในระหว่างปี 2563 JC Food ได้มีมติอนุมัติให้ JCK เชื้อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นภายในเดือนเมษายน 2565 อันเนื่องมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>
JC Kevin	JCK	<p>คำรับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Kevin ในการเลี้ยงรับรองแขกและใช้ห้อง</p>	-	1.40	0.30	<p>JC Kevin คิดค่าบริการในราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p>

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
		ประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น				คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความ สะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม
		ค่าเช่าสำนักงาน: JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานจาก JC Kevin ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 2,693 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่ของ JCK อัตราค่าเช่า และค่าบริการ เดือนละ 1,279,175 บาท (475 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 บริษัทขอลดพื้นที่ เช่าบางส่วน เหลือพื้นที่รวม 1,802.44 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 856,159 บาท และ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทขอลดพื้นที่ เช่าลงอีก 107 ตารางเมตร คงเหลือ 1,695.44 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท สิ้นสุด 1 กันยายน 2562 และมีการ การต่อสัญญาเช่า อีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2565 อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า	9.66	8.87	8.33	บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคาร ใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตรา ที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล เพราะนอกจากอาคารของ JC Kevin จะเป็นอาคารใหม่ และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการแล้ว JCK ยังได้รับอัตราค่าเช่าที่ สามารถเทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณที่ใกล้เคียง ต่อมาการต่อสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 บริษัทได้จ่ายชำระค่าเช่า ล่วงหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็น ประโยชน์ต่อบริษัท

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
		ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี บริษัทจะได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทตกลงจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าพร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว	-	22.90	14.57	
		ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า (จัดประเภทเป็น สินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก)	5.02	5.02	5.02	
		<u>เงินมัดจำล่วงหน้า</u>	5.21	1.25	0.98	
		<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
JCKH	SG	รายได้ค่าเช่าและบริการ: JCKH ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565	-	2.19	2.20	ราคาค่าเช่าพื้นที่เป็นอัตราเดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป
		<u>เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ</u>	-	0.58	0.58	<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u>
		<u>ลูกหนี้การค้า</u>	-	1.71	3.44	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
JCKH	JCK	ค่ารับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารจากบริษัท JCKH และได้ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการ	-	1.35	1.52	JCKH คิดค่าบัตรกำนัลและบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
		เลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	-	1.09	1.31	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
JCKH	JCKU	ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	-	-	2.88	JCKH คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
HAC	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 518 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่า และ ค่าบริการเดือนละ 336,700 บาท (650 บาท ต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565 เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ ลูกหนี้การค้า	-	3.27	2.55	ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
			-	1.01	0.20	
			-	4.65	5.60	
HAC	JCK	ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ HAC ในการเลี้ยงรับรอง	-	-	0.52	HAC คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และ

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
		<u>เจ้าหนี้อื่น</u>	-	-	1.28	เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
HAC	JCKU	ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ HAC ในการเลี้ยงรับรอง	-	-	0.97	HAC คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก
		<u>เจ้าหนี้อื่น</u>	-	-	0.28	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และ เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
HACC	JCK	เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ : JCK ได้ทำสัญญาวางมัดจำการจองซื้อที่ดิน ณ ตำบลลาดกระบัง อำเภอลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 31-0-79.9 ไร่ และได้วางมัดจำในวันทำสัญญาจำนวน 65 ล้านบาท	-	65.00	-	JCK ได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าเป็นที่ดินที่มีทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้หลากหลายในอนาคต และราคาที่ซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน อีกทั้งมีเงื่อนไขที่ดีกว่า
		<u>ลูกหนี้อื่น - สุทธิ</u>	-	-	62.82	ต่อมาเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม JCK จึงได้ปรับแผนการดำเนินการใหม่ โดยเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 JCK ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และ HACC ตกลงจะคืนเงินมัดจำภายในระยะเวลา 1 ปีพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นงวด
						<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการซื้อขายดังกล่าวสมเหตุสมผล
HACT	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: HACT ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 114 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 33,500 บาท (293.86 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 30	-	-	0.54	ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป
						<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และ เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าของธุรกิจ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
		มิถุนายน 2566 <u>ลูกหนี้การค้า</u>	-	-	0.67	
LOBSTER	JCK	ค่ารับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารและได้ใช้บริการร้านอาหารของ LOBSTER ในการเลี้ยงรับรอง <u>เจ้าหน้าที่อื่น</u>	-	0.16	0.07	LOBSTER คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
NONAME	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารของ NONAME ในการเลี้ยงรับรอง <u>เจ้าหน้าที่อื่น</u>	-	0.12	0.07	NONAME คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
			-	0.12	0.14	

รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	ผู้กู้	ค้ำ ประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 63	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)			ลักษณะของ รายการ	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล
				31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63		
นายอภิชัย เดชะอุบล	JCK	✓	1,600.00	956.20	971.78	983.00	เป็นการค้ำประกัน ส่วนบุคคล	การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ รวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผล ประโยชน์ของการของ JCK และบริษัทย่อย
	JCKU	✓	235.00	181.70	127.30	67.40		
	JCKU	✓	185.00	66.53	32.48	20.48		
	CROWN	✓	55.00	55.00	48.36	46.39		

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

- ฝ่ายจัดการต้องจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอต่อการพิจารณาเพื่อ
คุ้มครอง ผู้ลงทุน แสดงถึงความจำเป็นและความเหมาะสม
- บุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีสิทธิออกเสียง
- ต้องมีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นที่ยอมรับ
- ให้กรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็น

- ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่บริษัทอาจมีหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 3.01 เท่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระดับ 2.41 เท่า เป็นผลจากการประกาศใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ที่เริ่มบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 ส่งผลให้บริษัทต้องเริ่มบันทึกสัญญาเช่าระยะยาวเป็นหนี้สินทางบัญชี ทำให้ในปี 2563 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 568.08 ล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่จำนวน 5,268.41 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 ที่เท่ากับ 5,321.15 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนในงวดปี 2563 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ 3.0 – 4.5 เท่าได้ เนื่องจาก หนี้สินสุทธิที่ใช้ในการคำนวณจะคิดเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งในปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ประมาณ 2.49 เท่า นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าในปี 2564 จะมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รายได้จากการขายคลังสินค้า รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และกระแสที่คาดว่าจะได้รับจากเงินปันผลโครงการ Artisan Ratchada ประกอบกับบริษัทมีแผนจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่อาจจะสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

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

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่รายได้จากการดำเนินธุรกิจไม่สม่ำเสมอ โดยเฉพาะรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เป็นผลมาจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีขั้นตอนการขออนุญาตหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน เช่น การเปลี่ยนแปลงผังสีที่ดิน การขออนุญาต EIA และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. เป็นต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันทั้งจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 สงครามการค้า และการขาดเสถียรภาพทางการเมือง ส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนของลูกค้าทั้งภายในและต่างประเทศ สำหรับในส่วนของรายได้จากธุรกิจคอนโดมิเนียม ในปี 2563 บริษัทมีเพียงรายได้จากการขายห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ และรายได้จากโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 ส่งผลให้ความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทค่อนข้างมีความผันผวน โดยจะเห็นได้จาก อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2561, ณ สิ้นปี 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่เท่ากับ 8.79 เท่า, 260.00 เท่า และ 26.44 ตามลำดับ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5,858.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 33.12 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ สินทรัพย์ดังกล่าว ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพียง 0.10 เท่า ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัทและความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,351.04 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,472.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.68 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,878.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.32 ของหนี้สินรวมสำหรับหนี้สินหมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 3,026.35 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 412.10 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,118.81 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 442.44 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 8.00 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 45.00 ล้านบาท สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,242.06 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 1,489.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 748.34 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 4.72 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงจรเงินสดที่ 8,245.47 วัน ลดลงจากสิ้นปี 2562 ที่มีวงจรเงินสดที่ 8,384.83 วัน ถือว่ามีวงจรเงินสดอยู่ในระดับที่สูง จึงมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ของบริษัทพัฒนาสาธารณูปโภคหลักแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 90 แล้ว และได้มีการทยอยรับรู้รายได้จากการขายที่ดินตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งบริษัทมีแผนจะพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการให้แล้วเสร็จภายในปี 2564 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทคาดว่าในปี 2564 บริษัทน่าจะมียาได้จาก การขายที่ดินทีเอฟที 2 เพิ่มขึ้นสูงกว่าปี 2563 โดยปัจจุบันบริษัทมียอดขายที่ดินที่รอโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 59.43 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2564 ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะถูกนำไปใช้ชำระหนี้สถาบันการเงินและหุ้นกู้

นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากโครงการ The Artisan Ratchada ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมียอดจองซื้อ (Backlog) ไม่ต่ำกว่า 5,400 ล้านบาท ดังนั้น จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

3.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย ฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผัง

เมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท 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 โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนเซส

โครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส 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 2563 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 274.84 ล้านบาท อย่างไรก็ดี หากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่นักลงทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท เนื่องจาก

โครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการขออนุญาตเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้รับใบอนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างมาอย่างถูกต้อง ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท ไทยประเมินราคา สินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 414 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

3.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,980 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 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 ชลบุรีและฉะเชิงเทรา 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 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้องานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

3.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ ปัญหาทางการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ อาทิ การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 อันนำไปสู่การปิดประเทศและ Lock Down สถานที่สำคัญต่างๆ ซึ่งกระทบกับธุรกิจของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื้องานอุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

3.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของบริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่ลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้น ซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัทค่อนข้างสูง หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความ

ต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีและผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

3.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเช่าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ปัจจุบันวิธานวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเช่าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 2 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 4 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในปี 2561 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 178.80 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 30.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.86 ของรายได้รวม สำหรับปี 2562 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 184.99 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 52.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.29 และสำหรับปี 2563 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 174.95 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 46.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.36

3.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ JCKU ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น JCKU ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อม

อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ JCKU ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

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

(ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ JCKU (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ JCKU ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ JCKU) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ JCKU อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ JCKU มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

4.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

- ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้
ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินค่างวดให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

- ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การถ่วงดุลสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,888.28	79.91%	131.50	30.84%	131.39	31.64%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	239.54	10.14%	257.98	60.50%	256.00	61.64%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.29	0.56%	8.40	1.97%	-	0.00%
เงินปันผลรับ	9.41	0.40%	9.67	2.27%	10.30	2.48%
ดอกเบี้ยรับ	11.98	0.51%	7.31	1.71%	5.55	1.34%
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	155.00	6.56%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7.34	0.31%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้อื่น	38.12	1.61%	11.56	2.71%	12.09	2.91%
รวมรายได้	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%	415.33	100.00%

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2561 – 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 2,362.96 ล้านบาท 426.41 ล้านบาท และ 415.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 426.41 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 1,936.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.95 สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีรายได้จาก

การขายและรายได้อื่นลดลง โดยในปี 2561 บริษัทมีการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส จำนวน 1,620.66 ล้านบาท ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และมีรายได้อื่นจากรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการดังกล่าวอีกจำนวน 155.00 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น แต่มีรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียงโครงการเดียว ซึ่งห้องชุดส่วนใหญ่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีห้องชุดคงเหลือพร้อมขายไม่มากนัก

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 415.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.60 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดการรายได้อื่นในส่วนของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2564 รายได้ของบริษัทน่าจะปรับตัวสูงขึ้น โดยได้รับปัจจัยบวกจาก 1) โครงการ The Artisan Ratchada ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,400 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมค่าได้อย่างต่อเนื่อง 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งปัจจุบันบริษัทมียอดขายรอโอนอยู่ที่ประมาณ 59.4 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 540 ล้านบาท รวมถึงยังมีลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่อยู่ระหว่างการเจรจาตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท

รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	34.85	118.00	87.50
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	1,853.43	13.50	43.89
รวม	1,888.28	131.50	131.39

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) จำนวน 1 หลัง มูลค่ารวม 52.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ไม่มีรายได้จากธุรกิจนี้ และมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน

8.70 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 66.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟดี 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟดี 2 อีก 2 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 34.85 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 87.50 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 จำนวน 30.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.85 ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 3 ไร่ มูลค่ารวม 25.50 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายอาคารคลังสินค้า โครงการ กรีนพาร์ค 2 มูลค่ารวม 62 ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

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

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 1,853.43 ล้านบาท 13.50 ล้านบาท และ 43.89 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส (ที่ขายยกโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561)

โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 2 ห้อง เนื่องจากห้องส่วนใหญ่ของโครงการได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้วในช่วงปีก่อนหน้า ทำให้จำนวนยูนิตที่เหลือขายมีจำนวนน้อยลง ในขณะที่ในปี 2561 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายยกโครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ให้กับลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 43.89 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้อง Penthouse ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือขายจำนวน 10 ห้อง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 523.08 ล้านบาท

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ The Artisan Ratchada ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,400 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนเซส ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างทั้งสองโครงการไว้ชั่วคราว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัทซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการโดย JCKU และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะ

ยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการ โดย SG

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	60.74	72.99	81.05
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	178.80	184.99	174.95
รวม	239.54	257.98	256.00

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 239.54 ล้านบาท 257.98 ล้านบาท และ 256.00 ล้านบาท ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีจากค่าเช่าและบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 8.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.04 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 มีผู้เช่ารายใหม่ เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ราย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 95,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 36,145 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 37.89 ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลงจำนวน 10.04 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนผันและนโยบายลดราคาเช่าบางส่วนเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
เงินปันผลรับ	9.41	9.67	10.30
ดอกเบี้ยรับ	11.98	7.31	5.55
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7.34	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.29	8.40	-
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	155.00	-	-
อื่น ๆ	38.12	11.56	12.09
รวม	235.14	36.94	27.94

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 235.14 ล้านบาท 36.94 ล้านบาท และ 27.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 198.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชสจำนวน 155.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 27.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	1,386.16	76.72%	90.78	18.26%	99.92	20.86%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	155.90	8.63%	152.32	30.64%	153.41	32.02%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.79	2.76%	20.82	4.19%	27.32	5.70%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.88	11.89%	225.09	45.28%	198.43	41.42%

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	8.09	1.63%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	1,806.73	100.00%	497.10	100.00%	479.08	100.00%

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,806.73 ล้านบาท 497.10 ล้านบาท และ 479.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี

ปี 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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายลดลงจำนวน 18.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.63 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนของ JCKU และค่าตอบแทนจากการจัดหาเงินลงทุนที่ลดลงจากปี 2562

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน			
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	15.83	38.02	13.41
ต้นทุนขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	41.52	45.11
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,370.33	11.24	41.40
รวม	1,386.16	90.78	99.92

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

2562 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 79.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 402.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการ

ขายที่ดินเปล่าโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 8 ไร่ และที่ดินเปล่าพร้อมโรงงานของโครงการ กรีนพาร์ค 2 จำนวน 2 หลัง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีเพียงรายได้จากการขายที่ดินอย่างเดียว

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 58.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.02 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 26.43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามยอดขายที่ลดลง โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 3 ไร่ และ อาคารคลังสินค้า โครงการ กรีนพาร์ค 2 จำนวน 1 โรงงาน

ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	203.16	11.24	41.40
โครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส	1,167.17	-	-
รวม	1,370.33	11.24	41.40

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 1,370.33 ล้านบาท 11.24 ล้านบาท และ 41.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และ โครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งต้นทุนขายอาคารชุดส่วนใหญ่มาจากการขายยกโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 2 ห้อง ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ขายไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า เป็นผลให้ บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดในระหว่างงวดลดลงเหลือ 11.24 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 1 ห้อง แต่เนื่องจากห้องดังกล่าวเป็น Penthouse ซึ่งมีขนาดใหญ่ ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 30.16 ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	34.38	40.68	41.65
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	121.52	111.64	111.76
รวม	155.90	152.32	153.41

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 155.90 ล้านบาท 152.32 ล้านบาท และ 153.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 152.32 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.30 สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 9.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนเช่าคลังสินค้าตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.79	20.82	27.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.88	225.09	198.43
รวม	264.67	245.91	225.75

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.79 ล้านบาท 20.82 ล้านบาท และ 27.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.11 ร้อยละ 4.88 และร้อยละ 6.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ

-ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 28.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นจากการขายอาคารชุดที่ลดลง

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 6.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.22 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วน of ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 214.88 ล้านบาท 225.09 ล้านบาท และ 198.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 9.09 ร้อยละ 52.79 และร้อยละ 47.78 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 10.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 26.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.84 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่ลดลงจากการปรับลดเงินเดือนช่วงที่บริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 405.09 ล้านบาท 397.92 ล้านบาท และ 386.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562-2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 7.17 ล้านบาท และ 11.88 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทลดลงจากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 27.53 ร้อยละ 37.58 และร้อยละ 34.61 ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่ารายได้จากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอาคารชุด

สำหรับปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนี้มีมาจากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่มีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงเพียง 3 ไร่ หรือคิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 25.50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี 2 ที่ขายและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 59.4 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 540 ล้านบาท จึงคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 น่าจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	54.58%	32.59%	33.12%
ขายอาคารชุด	26.06%	16.74%	5.67%

ให้เช่าและบริการ	34.92%	40.96%	40.07%
รวม	27.53%	37.58%	34.61%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2561 – 2563 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเพียงอย่างเดียว ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 54.58 ในขณะที่ปี 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาธง ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ปรับลดลงมาจากร้อยละ 54.58 เหลือร้อยละ 32.59 และร้อยละ 33.12 ตามลำดับ

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 26.06 ร้อยละ 16.74 และร้อยละ 5.67 ตามลำดับ สาเหตุที่สำคัญที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นแตกต่างกัน เนื่องจากในปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ขายยกโครงการ ในขณะที่ในปี 2562 – 2563 เป็นรายได้จากการขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ที่มีจำนวนห้องชุดเหลือขายน้อย ประกอบกับเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ และเป็นห้องเปล่าที่ยังไม่ได้ตกแต่ง (Bare shell) อีกทั้งบริษัทใช้นโยบายราคาเพื่อเร่งระบายห้องชุดที่เหลืออยู่ ทำให้อัตรากำไรปรับลดลงมาจากปีที่ผ่านมา

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 34.92 ร้อยละ 40.96 และร้อยละ 40.07 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.96 สาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นราคาและพื้นที่เช่าของธุรกิจอาคารสำนักงานทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 40.07 เนื่องจากการปรับลดค่าเช่าชั่วคราวให้กับผู้ประกอบการบางส่วนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ 15.09 ร้อยละ -25.55 และร้อยละ -23.67 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเป็นบวก เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส และมีรายได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษาประสานงานเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2562 และ 2563 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -25.55 และร้อยละ -23.67 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทเหลือห้องชุดรอขายไม่มากนัก ในขณะที่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Artisan Ratchada บริษัทรับรู้ผ่านส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทย่อย อีกทั้ง รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่บริษัทคาดหวังว่าจะมาทดแทนรายได้จากธุรกิจอาคารชุดก็ยังไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และผลจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ยอดขายไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

กำไรสุทธิ

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 3.62 ร้อยละ -110.07 และร้อยละ -69.81 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -110.07 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

สำหรับในปี 2563 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเท่ากับร้อยละ -69.81 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ปรับลดลง

อัตรามลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรามลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ 3.10 ร้อยละ -17.99 และร้อยละ -12.88 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตรามลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในขณะที่ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีอัตรามลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบ เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง ประกอบกับยังมีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ยังสูงอยู่ ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,479.29 ล้านบาท 8,256.95 ล้านบาท และ 8,459.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 222.34 ล้านบาท เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited (ประเทศอังกฤษ) ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2562 สำหรับปี 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 202.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นการบันทึกรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 0.90 ร้อยละ -5.61 และร้อยละ -3.47 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้ได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ขายยกโครงการให้แก่ลูกค้าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในขณะที่บริษัทมีอัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2562 และ 2563 ติดลบ เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนใน

ทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการพัฒนา โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 ซึ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 จึงได้เริ่มมีการพัฒนาตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้น ซึ่งบริษัทก็ได้เริ่มขายและรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้น แต่ยังคงมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากในขณะนั้น สาธารณูปโภคหลักของบริษัทยังมีการพัฒนาไม่มากนัก ทำให้นักลงทุนบางส่วนยังมีความไม่แน่ใจในการเข้าลงทุนซื้อที่ดินโครงการของบริษัท ประกอบกับในปี 2562 และ 2563 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอ และการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 อีก ทำให้ออดขายที่ดินไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทได้วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคหลักไปแล้วกว่าร้อยละ 90 และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 น่าจะมีแนวโน้มที่ลดลงจากการที่ในแต่ละประเทศเริ่มฉีดวัคซีนให้กับประชาชนมากขึ้น ทำให้คาดว่าในปี 2564 บริษัทสามารถขายที่ดินและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ The Artisan Ratchada ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ทำให้บริษัทสามารถทยอยรับรู้รายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากโครงการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2565

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 54.72 ล้านบาท 23.25 ล้านบาท และ 14.73 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2561 และ 2562 จำนวน 31.47 ล้านบาท และ 8.52 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการทยอยจ่ายชำระเงินกู้ยืม

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 40.72 ล้านบาท 103.65 ล้านบาท และ 145.51 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 62.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 154.54 มาจากลูกหนี้ที่ค้างชำระคืนเงินมัดจำซื้อโครงการที่บริษัทได้ยกเลิกสัญญา ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 41.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.39 จากลูกหนี้ที่เกิดจากการขายคลังสินค้า Green Park 1 ที่ได้ทำสัญญาซื้อขายไปในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ที่ยังชำระเงินงวดไม่ครบตามสัญญา

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,760.37 ล้านบาท 5,825.02 ล้านบาท และ 5,858.14 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท และ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 33.12 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี 2 ที่เพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและ คลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,440.10 ล้านบาท 828.92 ล้านบาท และ 902.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 611.18 ล้านบาท เนื่องจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคลังสินค้าในประเทศ และคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ (Bognor Regis Warehouse Limited) ในปี 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 73.19 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทสามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าและโรงงานได้ เพิ่มขึ้น

3. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

3.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ณ 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
รวมหนี้สิน	5,680.36	5,837.04	6,351.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,798.92	2,419.91	2,108.55
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.03	2.41	3.01

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ยืมตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 5,680.36 ล้านบาท 5,837.04 ล้านบาท และ 6,351.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 156.68 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 514.01 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการบันทึกหนี้สินทางบัญชี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เท่ากับ 447.52 ล้านบาท 377.59 ล้านบาท และ 412.10 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 69.93 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทนำได้เงินบางส่วนจากขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited ไปจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 34.51 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 324.64 ล้านบาท 181.81 ล้านบาท และ 218.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการทยอยจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการทีโอพี 2 ทำให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 117.06 ล้านบาท ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 36.86 ล้านบาท สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของเงินจองซื้อและเงินทำสัญญาจากการขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงคอนโดมิเนียม

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างจำนวน 3,626,460 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,626.46 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
3/2561	27 ก.ย. 2561	27 มี.ค. 2565	6.50 - 7.00	3 ปี 6 เดือน	387.36	387.36	TMB	ASPS
1/2562	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2566	6.75 - 7.25	4 ปี	525,500	525.50	TMB	ASPS
2/2562	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2566	6.75 - 7.00	4 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
1/2563	24 ม.ค. 2563	24 ม.ค. 2565	7.00	2 ปี	811,100	811.10	CIMBT	ASPS
2/2563	13 ก.พ. 2563	13 ส.ค. 2565	7.25	2 ปี 6 เดือน	390,000	390.00	CIMBT	ASPS

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,549.95 ล้านบาท 775.56 ล้านบาท และ 748.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 774.39 ล้านบาท เนื่องจากมีการออกหุ้นกู้ชุดเพื่อไป

จ่ายชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ประกอบกับการจ่ายชำระหนี้คืนจากการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย และ Bognor Regis Warehouse Limited ในประเทศอังกฤษ สำหรับปี 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 27.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,798.92 ล้านบาท 2,419.91 ล้านบาท และ 2,108.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากสิ้นปีก่อนจำนวน 379.01 ล้านบาท และ 311.36 ล้านบาท ตามลำดับ มีสาเหตุมาจากผลประกอบการที่ขาดทุนในช่วงปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.03 เท่า 2.41 เท่า และ 3.01 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบกิจการ ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี 2563 ที่บริษัทได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพาน และบางเสาธง โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan Ratchada (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2564 ของบริษัทและบริษัทย่อย จะเน้นการพัฒนาและยกระดับระบบสาธารณูปโภค โครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 เป็นหลัก ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 150 ล้านบาท (สาธารณูปโภคหลักส่วนใหญ่พัฒนาแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 90) โดยอาศัยแหล่งที่มาจากเงินกู้และเงินทุนภายในกิจการ อย่างไรก็ตาม มูลค่าดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการ จึงคาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่อง

3.2 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	767.28	(908.08)	(98.37)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	441.55	582.37	134.34
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,758.84)	296.84	(44.48)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	2.44	(2.60)	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(547.57)	(31.47)	(8.51)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 908.08 ล้านบาท และ 98.37 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2562 - 2563 จำนวน 427.68 ล้านบาท และ 388.58 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งเงินลงทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ระหว่างปีอีกจำนวน 207.44 ล้านบาท และ 54.23 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ปี 2561 - 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 441.55 ล้านบาท และ 582.37 ล้านบาท และ 134.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 134.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 65.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 43.57 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 24.20 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 296.84 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,078.00 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,238.63 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 525.77 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2561 และปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท และ 44.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 689.02 ล้านบาท มีการจ่ายชำระเงินหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 651.07 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 22.65 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2561 - 2563 อยู่ที่ 2.61 เท่า 2.32 เท่า และ 1.79 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2562 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 มาอยู่ที่ 2.32 เท่า สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 444.56 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 204.60 ล้านบาท สำหรับปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2562 มาอยู่ที่ 1.79 เท่า เนื่องจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 759.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมลดลงจำนวน 63.07 ล้านบาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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 2563 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ดร.อภิชัย เตชะธูปถ) (Dr. Oksit Techaratana)

ประธานกรรมการ



(นายอนุช อนุบล) (Mr. Anuchit Ubolnux)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ถือหุ้นและการจัดการ

การถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		
	6 พ.ย. 2563	31 ธ.ค. 2562	เพิ่ม (ลด)
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	374,825,756	521,970,756	(147,145,000)
2. นายอนุกุล อุบลนุช	450,000	250,000	200,000
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	44,095,000	44,095,000	-
4. นายชัยพร โยคาวจร	100	100	-

ค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

- (1) ค่าตอบแทนกรรมการ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีจำนวน 10,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน และกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้.-

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จ กรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทน รวม (บาท)
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	162,000.-	680,000.-	842,000
2. นายประสงค์ วรารัตนกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	240,000.-	678,000.-	918,000
3. นายเชตะวัน อนันตสมบูรณ์	กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ	187,000.-	508,500.-	695,500
4. นายถวิล ไพรสมนธ์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	144,000.-	508,500.-	652,500
5. นายกัมพล ดิยะรัตน์	กรรมการ	117,000.-	508,500.-	625,500
6. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	157,000.-	429,750.-	586,750
7. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	117,000.-	429,750.-	546,750
8. น.ส.สิริพร เตมีนนท์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ	159,000.-	429,750.-	588,750
9. นายเจิง กั้ว จัน *	กรรมการ	-	508,500.-	508,500
รวม		1,283,000.-	4,681,250.-	5,964,250

หมายเหตุ : * เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส Covid-19 ซึ่งกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศ นายเจิง กั้ว จัน จึงไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทไทย

- (2) ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปถึงระดับประธานกรรมการบริหารในรูปเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2563	จำนวนราย	ปี 2562
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	7	36,006,070.-	8	36,677,619.04

หมายเหตุ : * ปี 2563 ประกอบด้วยผู้บริหาร 7 ท่าน 1) นายอภิชัย เตชะอุบล 2) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล
3) นายอนุกุล อุบลนุช 4) น.ส.สิริพร เตมีนนท์ 5) นางรัชณี ศิวเวช
6) นายชัยพร โยคาวจร 7) น.ส.จิณห์จุฑา สัตยสันต์สกุล

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	373,440,556	17.393
2. นางชลิดา เตชะอุบล	279,130,666	13.001
3. นางสาวมาลี อ่องจิริต	197,546,600	9.201
4. MR.KUO-CHAN TSENG	75,900,000	3.535
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	67,735,174	3.155
6. MR.KUAN-PING TSENG	61,800,000	2.878
7. MR.KUAN-SHUN TSENG	61,800,000	2.878
8. นางมนธิรา ผดุงรัตน์	52,268,300	2.434
9. MRS.YU-HUI CHEN	50,000,000	2.329
10. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	44,095,000	2.054
11. อื่นๆ	<u>883,318,183</u>	<u>41.141</u>
รวม	<u>2,147,034,479</u>	<u>100.000</u>

ข้อมูลทั่วไป

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

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทจำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก เป็น 4 ประเภทคือ:

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

จำนวนและชนิดของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,220,551,718 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น จำนวน 3,220,551,718 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,147,034,479 หุ้น หุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,147,034,479 บาท หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจำนวน 1,073,517,239 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

- หุ้นสามัญจำนวน 1,073,517,239 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,073,517,239 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 6 (JCK-W6) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W6 (กรณีที่มีเศษให้ปัดทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่า อัตราส่วนใช้สิทธิ 1 หน่วย JCK-W6 ต่อ 1 หุ้น ราคาใช้สิทธิ 2 บาทต่อหุ้น

การถือหุ้นบริษัทในเครือ หรือบริษัทอื่น

บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนเมษายน 2546

ทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%

ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (662) 676-4055-57

โทรสาร (662) 676-4064

เว็บไซต์ www.tiscom.co.th

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2541

ทุนจดทะเบียน 951 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 100%

ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคาร ทีเอฟดี

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (662) 676-4031

โทรสาร (662) 676-4038

บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2560

ทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้น 51%

ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 อาคาร จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 24

ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ (662) 126-6870

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2531

ทุนจดทะเบียน 100.45 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น 49.91%

ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ (662) 651-9485, (662) 651-8577-78

โทรสาร (662) 651-8575, (662) 651-9471

บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ 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 ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท มหาตเล็กหลวง จำกัด)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมกราคม 2563ทุนจดทะเบียน 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

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (662) 009-9991

โทรสาร (662) 009-9999

ผู้ค้าหลักทรัพย์ (ตัวแลกเงิน)

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด

ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์

175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

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

บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด

ชั้น 8, 15-17, 19, 21 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

นางสาววรุณ ขยันการนาวิ	ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ
นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล	ทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
นายปรีชา อรุณนารา	ทะเบียนเลขที่ 5800 และ/หรือ
นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	ทะเบียนเลขที่ 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลศรีชดา
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (662) 264-0777
โทรสาร (662) 264-0789-90

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 24 เลขที่ 121/74-75 อาคารอาร์. เอส. ทาวเวอร์
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ (662) 641-3181-88, (662) 248-6711
โทรสาร (662) 641-3189-90, (662) 248-6719

การซื้อขายหุ้น

หุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำการซื้อขายโดยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ชั้น 24 อาคารเอ เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ (662) 299 1111 ต่อ 5522

โทรสาร 02 299 1278

FACTORY LOCATION MAP





JCK Internation Public Company Limited

18 TFD Building, Soi Sathorn 11 Yaek 9,
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
Tel : (66) 2676 4031-6, (66) 2676
Fax : (66) 2676 4038
www.jck.international