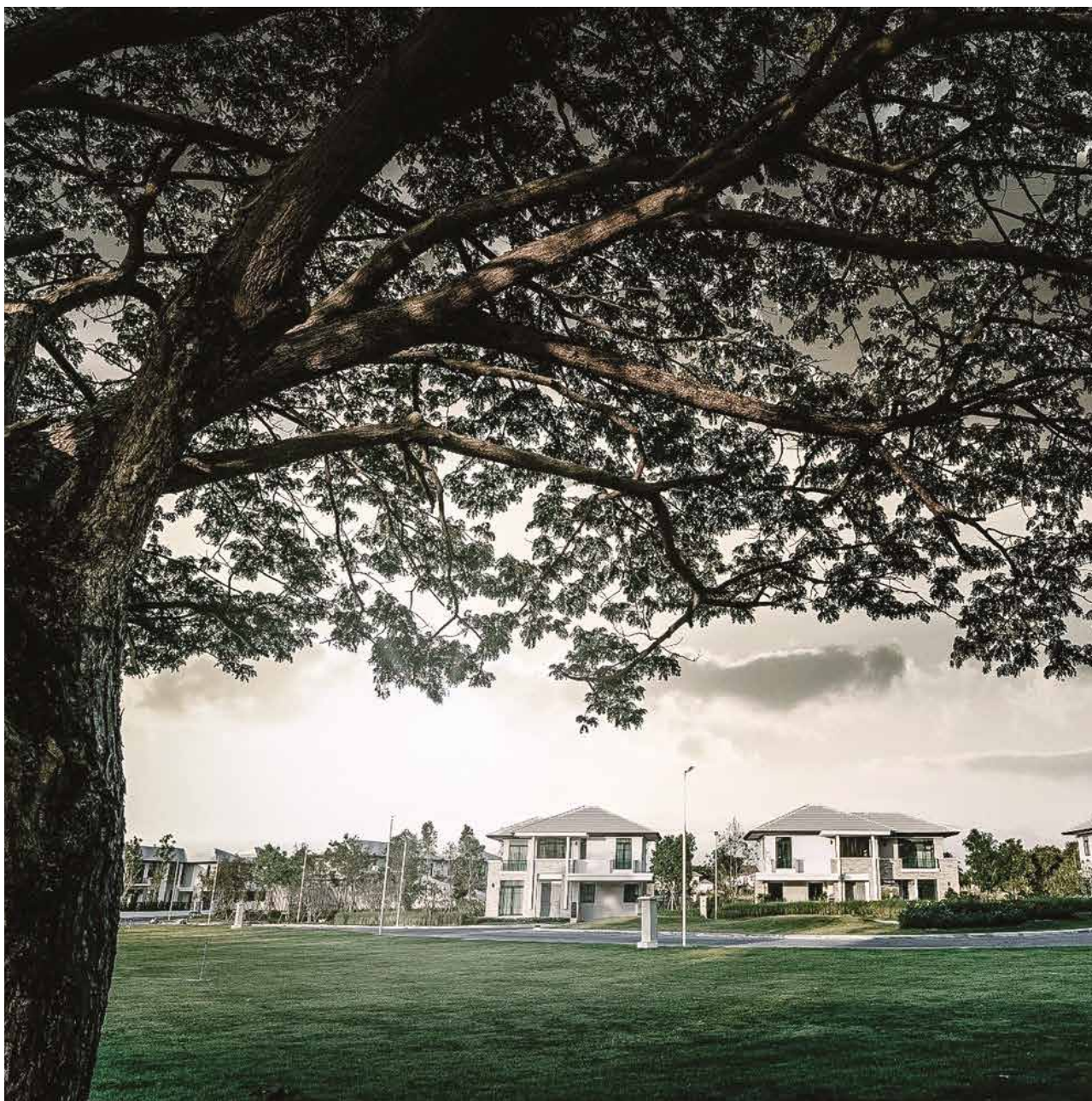


# ANNUAL REPORT 2020

รายงานประจำปี 2563



EASTERN STAR

Eastern Star Real Estate Public Company Limited



# สารบัญ

สารสนเทศจากประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

	หน้า
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	4
3. ปัจจัยความเสี่ยง	14
4. กรณียุติการใช้ในการประกอบธุรกิจ	17
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	18
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	19
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	21
8. โครงสร้างการจัดการ	22
9. การกำกับดูแลกิจการ	41
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	74
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	78
12. รายการระหว่างกัน	81
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	82
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	87
15. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	96



## สถานะจากประธานกรรมการ

### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ตั้งแต่ปี 2562 ต่อเนื่องมาถึงต้นปี 2563 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศใช้เพื่อกำหนดวงเงินที่ผู้กู้จะสามารถกู้ซื้อบ้านได้ มีผลให้ได้วงเงินกู้ยืมน้อยลงหรือปฏิเสธสินเชื่อสูงชัน และเมื่อประเทศไทยต้องเผชิญกับสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งมีผลกระทบรุนแรงต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง ส่งผลให้อัตราการว่างงานมากขึ้น หนี้สินครัวเรือนในประเทศพุ่งสูงขึ้น มีผลต่อกำลังซื้อที่อ่อนแออย่างมาก ผู้ประกอบการต้องปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ ผู้ประกอบการหลายรายต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการ หลายรายได้ปรับลดราคาลงเพื่อเร่งระบายสินค้าและเก็บเงินสดไว้เพราะไม่มั่นใจกับสถานการณ์ และแม้ว่าสถานการณ์เริ่มคลี่คลายตั้งแต่วางกลางปี แต่การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในช่วงปลายปี 2563 ส่งผลต่อความมั่นใจของผู้ซื้อในประเทศต่อมาจนถึงช่วงต้นปี 2564 ซึ่งคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 นี้จะยังทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะเริ่มมีการทยอยฉีดวัคซีนในประเทศต่างๆ รวมทั้งประเทศไทยแล้วแต่ยังคงต้องรอผลและการกระจายที่ทั่วถึงไปอีกระยะหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อต้นปี 2564 การที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง สำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท รวมทั้ง ขยายเวลาการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 ออกไปอีก 1 ปี ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังมีแนวโน้มต่ำอย่างต่อเนื่อง น่าจะเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยในการกระตุ้นกำลังซื้อได้ในระดับหนึ่ง

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42 โครงการ เอสทารา เซเวน พัฒนาการ 20 และโครงการที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ด้วยผลประกอบการที่ใกล้เคียงกับเป้าหมายที่วางไว้เมื่อต้นปีและนับว่าเป็นการพิสูจน์ว่าการที่บริษัทขยายธุรกิจในส่วนของการที่อยู่อาศัยในแนวราบทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยองในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา นั้น ทำให้บริษัทมีฐานธุรกิจที่แข็งแกร่งมั่นคงเพิ่มขึ้นในอีกระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เลื่อนการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมออกไป 2 โครงการ เพื่อลดความเสี่ยงจากการนำเงินลงทุนในการก่อสร้างแล้วขายได้ช้า และ/หรือลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่านแล้วไม่รับโอนตอนส่งมอบ ในภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในขณะที่ช่วงปลายปี 2563 บริษัทได้ขายที่ดินในกรุงเทพมหานครที่พิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่พร้อมต่อการพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ออกไป 2 แปลง ทำให้บริษัทมีเงินสดสำรองเก็บไว้ในภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนอีกทางหนึ่ง

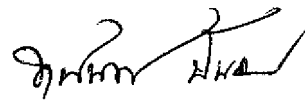
ในช่วงที่เศรษฐกิจมีปัญหาอย่างรุนแรงในปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการหลายรายได้ปรับลดจำนวนพนักงานลง บางรายถึงกับปิดกิจการ แต่บริษัทมีนโยบายรักษานักงานไว้ โดยพยายามลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่จำเป็นและผลักดันให้พนักงานร่วมแรงร่วมใจกันส่งมอบห้องชุดและบ้านที่มีคุณภาพดี ตลอดจนให้คำปรึกษาและช่วยแก้ปัญหาต่างๆ ให้แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับโอนบ้านและนารายได้เข้าบริษัท ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินการที่ดีจนมีกำไร

นอกจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญต่อการมีธรรมาภิบาลในการบริหารงาน ด้วยการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยจะพยายามรักษามาตรฐานและพัฒนาแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้ดีขึ้นในทุกๆ ปี อีกทั้งบริษัทมิได้เพียงแสวงหากำไรทางธุรกิจ แต่คำนึงถึงการตอบแทนกลับคืนสู่สังคม และให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพชีวิตของเด็ก โดยให้การสนับสนุนภารกิจขององค์การยูนิเซฟ (UNICEF) ที่มีความมุ่งมั่นส่งเสริมสุขภาพ สุขอนามัยและโภชนาการของเด็ก ลดความเหลื่อมล้ำของเด็กทั่วโลกอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างโอกาสให้เด็กได้เติบโตเป็นผู้ใหญ่ที่มีคุณภาพทางสังคมต่อไป



บริษัทยังคงคำนึงถึงการดูแลสิ่งแวดล้อม จึงมุ่งมั่นที่จะปรับปรุงพื้นที่บริเวณอีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณรอบสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ให้แวดล้อมไปด้วยต้นไม้ยืนต้นทั้งเล็กและใหญ่เพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี สำหรับเป็นจุดพักผ่อนและออกกำลังกายของผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนใกล้เคียง ตลอดจนมีการปรับปรุงภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมในบริเวณ โครงการอื่นๆ ที่บริษัทได้ขยายธุรกิจเข้าไปถึงเพื่อให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นอีกด้วย อาทิ โครงการควินทารา ภูเก็ต สุขุมวิท 39

สุดท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการ ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า และคู่ค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่กันอย่างเต็มความสามารถ ท่วมกลางปัญหาเศรษฐกิจในปี 2563 ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทยังมีผลการดำเนินงานดีอีกปีหนึ่ง



(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

## คณะกรรมการบริษัท



นายอานันท์ ปันยารชุน  
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



นายพงศ์พิณิต เดชะคุปต์  
รองประธานกรรมการ



นายปรีชา อุ่นจิตติ  
กรรมการอิสระ  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



นางสุนันทา เทียสุวรรณ  
กรรมการอิสระ  
ประธานคณะกรรมการสรรหาและ  
พิจารณาคำตอบแทน และ  
กรรมการตรวจสอบ



นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี \*  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ และ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



นายเจษฎา พรหมจาด \*\*  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ และ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

\* อยู่ในตำแหน่งจนถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

\*\* ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563



นายชัยวิน เจริญรัชต์ภาคย์  
ประธานคณะกรรมการบริหาร



นายจิตวุฒิ สุวงษ์ชัยกุล  
กรรมการบริหาร



นายกีนวรรณ มหรรดล  
กรรมการบริหาร



นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์  
กรรมการบริหาร



นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ  
กรรมการ



นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์  
กรรมการผู้จัดการ

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 ท่าน คือ

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ    | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นางสุนันทา เตียสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ          |
| 3. นายเจษฎา พรหมจาด      | กรรมการตรวจสอบ          |

หมายเหตุ - นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบอยู่ในตำแหน่งถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

- นายเจษฎา พรหมจาด ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

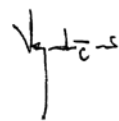
คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 4 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- |                          |                |   |       |
|--------------------------|----------------|---|-------|
| 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ    | เข้าร่วมประชุม | 4 | ครั้ง |
| 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี   | เข้าร่วมประชุม | 2 | ครั้ง |
| 3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ | เข้าร่วมประชุม | 4 | ครั้ง |
| 4. นายเจษฎา พรหมจาด      | เข้าร่วมประชุม | 2 | ครั้ง |

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีคุณภาพถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกัญญา อัครวิมลสุตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พรมย์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือ นายชยพล สุกเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2564 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 1,335,000 บาท



(นายปรีชา อุ่นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564



## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมาย

#### วิสัยทัศน์

บริษัทจะเป็นผู้ริเริ่มสรรค์สร้างรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ สะท้อนอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

#### พันธกิจ

1. ตอบโจทย์ความต้องการที่เกินความคาดหวังของลูกค้า
2. ใส่ใจลูกค้าและยึดถือเป็นค่านิยมองค์กร
3. พัฒนาบุคลากร กระบวนการ และ ระบบงานให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
4. ใส่ใจพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
5. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด

#### ค่านิยมองค์กร

- ความเป็นทีมร่วมแรงร่วมใจ
- การบริการด้วยใจและใส่ใจในรายละเอียด
- ความไว้วางใจและความโปร่งใส
- การปรับตัวและความสร้างสรรค์
- การมุ่งมั่นผลสำเร็จ

#### เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ขยายฐานธุรกิจหลักด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายยิ่งขึ้นบนทำเลที่มีศักยภาพ รวมทั้งการพัฒนารูปแบบธุรกิจแบบใหม่และเสริมกำลังกันระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่า รวมถึงธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างสนามกอล์ฟ และธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทางธุรกิจสูงสุด

บริษัทยังมุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง นำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการใช้ชีวิตที่อบอุ่น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าและสร้างแบรนด์อัสเตอร์นสตาร์ให้เป็นที่รู้จักและไว้วางใจในวงกว้าง รวมทั้งสร้างรากฐานความเข้มแข็งภายในองค์กรทั้งในแง่กระบวนการสรรหาและพัฒนาบุคลากร เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

#### การวัดผลความสำเร็จตามกลยุทธ์

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานได้ผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและกลยุทธ์ บริษัทจึงได้มีการกำหนดตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานที่สำคัญในระดับองค์กรและถ่ายทอดสู่ระดับหน่วยงานย่อยที่รับผิดชอบ โดยมีประเภทตัวชี้วัดหลักๆ อาทิ

- ตัวชี้วัดด้านการเงิน เป็นการวัดผลในด้านยอดขาย รายได้และการกำไร
- ตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพสินค้าและการให้บริการ โดยวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าในทุกช่วงการให้บริการ ตั้งแต่ วันที่เยี่ยมชมโครงการ วันที่จอง/ทำสัญญา วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จนกระทั่งการแจ้งซ่อมหลังจากโอนกรรมสิทธิ์
- ตัวชี้วัดด้านกระบวนการ โดยวัดที่ประสิทธิภาพของการดำเนินการ โดยวัดจากความสำเร็จตามแผนงานในการพัฒนาโครงการเทียบกับแผนที่กำหนด ระยะเวลาที่ลูกค้าใช้ในการตรวจรับมอบบ้าน ความสำเร็จของการดำเนินโครงการพัฒนากระบวนการของแต่ละส่วนงาน เป็นต้น

- ตัวชี้วัดด้านการบุคลากร โดยวัดจากระยะเวลาและคุณภาพในการสรรหาบุคลากร การฝึกอบรมได้ตามแผนงาน การดำเนินกิจกรรมในการสร้างความสัมพันธ์ของพนักงาน รวมถึงอัตราการลาออกของพนักงาน

ทั้งนี้ ในการให้น้ำหนักกับแต่ละตัวชี้วัด จะขึ้นอยู่กับความสำคัญของตัวชี้วัดในแต่ละระดับขององค์กร โดยในระดับภาพรวมองค์กร ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่บริษัทเน้นการเติบโตของธุรกิจและการขยายโครงการ ทำให้บริษัทค่อนข้างให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดในด้านการเงิน โดยมีน้ำหนักในการวัดผลประมาณร้อยละ 50 - 60 ของน้ำหนักการวัดผลทั้งหมด ในขณะที่ส่วนงานในระดับฝ่ายและแผนกจะมีน้ำหนักในการวัดผลที่มากขึ้นในด้าน การเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้าและการพัฒนากระบวนการทำงาน

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มสตาร์บัสส์ กลุ่มสหยูเนี่ยน และกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นๆ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดตั้งบริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นหลัก

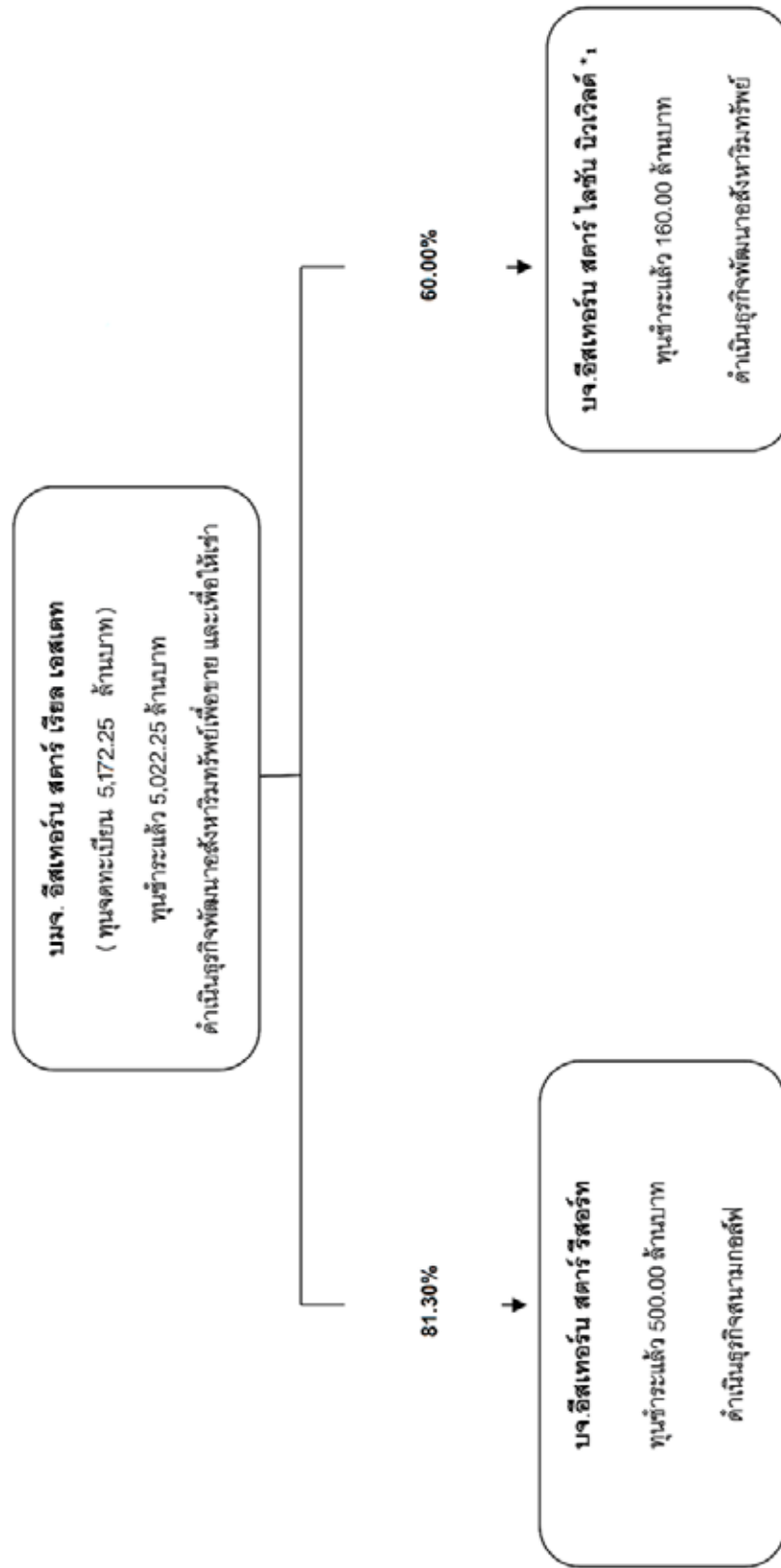
วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับโอนกิจการทั้งหมด (โดยการรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมด) จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียน

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



หมายเหตุ

\* 1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินการธุรกิจพาณิชย์

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทและบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่น ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

### 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

#### 2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยสัดส่วนรายได้หลักจะมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในช่วงก่อนปี 2547 บริษัทเน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร ในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทได้เห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงได้ขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย ในขณะเดียวกันบริษัทก็ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองอย่างต่อเนื่องควบคู่กันไปด้วย สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

##### 2.1.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงสร้างธุรกิจหลักของบริษัท แบ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามพื้นที่ในการพัฒนาคือโครงการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการในจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### โครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในการขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ เดอะ สตาร์ เอสเตท สำหรับลูกค้าระดับบน โดยมีทั้งคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ได้แก่ โครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส และโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3 และบ้านเดี่ยวโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69 ในช่วงราคาตั้งแต่ 10-40 ล้านบาท ต่อมา บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลศักยภาพต่างๆ โดยยังคงเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการเดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว โครงการนารา 9 และโครงการแอมเบอร์ ซึ่งในทุกโครงการจะมีจุดเด่นในด้านการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางที่ให้สิ่งอำนวยความสะดวกในระดับที่มากกว่าคู่แข่งในตลาดที่เทียบเคียงกัน

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายสินค้าที่หลากหลายขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อ ควินทารา และยังคงเน้นการออกแบบโครงการที่โดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง อีกทั้งให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทโดยได้เปิดตัวโครงการ ควินทารา ทรี เอ้าส์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น โครงการแรกของบริษัทในทำเลศักยภาพย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีมาก

ในปี 2562 บริษัทยังคงนโยบายการขายโครงการไปยังพื้นที่ใหม่ๆ มากขึ้น โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ เอสทารา เซเว่น พัฒนาการ 20 โดยเป็นโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 8-14 ล้านบาท และต่อเนื่องมาในไตรมาสที่ 2 บริษัทได้เปิดตัว โครงการ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 154 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการยังคงเอกลักษณ์ในด้านการออกแบบอาคารที่โดดเด่น อีกทั้งให้ความสำคัญกับ



การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองโจทย์ความต้องการของลูกค้า ทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้า และมียอดขายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2563 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้แบรนด์ ควินทารา ถึง 2 โครงการ ได้แก่ ควินทารา คิเนท รัชดา 12 และ ควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39 ในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ทั้งสองโครงการ โดยการออกแบบของอาคารนั้นยังมีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ รวมถึงให้ความสำคัญกับการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงตาม Lifestyle ของลูกค้า คำนึงถึงการใช้ชีวิตแบบ New Normal ในยุคของโรคโควิด-19 ที่มีการนำเอาฟังก์ชัน Touchless มาใช้กับโครงการ ตัวอย่างเช่น การใช้งาน Face Scan สำหรับการเข้าตึกมาใช้ เพื่อลดการสัมผัส อีกทั้งลูกค้ายังสามารถรับพื้นที่สำหรับ Work From Home ที่ตอบโจทย์การทำงานจากที่บ้านได้ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการได้รับผลตอบรับและความสนใจกับลูกค้าเป็นอย่างมากท่ามกลางกระแสของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

ท่ามกลางวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ อย่างมาก โครงการ ควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 323 ยูนิต ได้ผลตอบรับที่ดีมากมียอดการขายเข้ามาต่อเนื่อง สามารถปิดการขายได้มากกว่าร้อยละ 80 ของโครงการ ในขณะที่โครงการ ควินทารา คิเนท รัชดา 12 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 310 ยูนิต มีผลการตอบรับค่อนข้างช้า ซึ่งเป็นไปตามสภาพตลาดของพื้นที่นั้นชะลอตัว ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากปริมาณชาวต่างชาติที่ลดลง ทำให้บริษัทได้ทบทวนในส่วนของการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในแผนการพัฒนา โดยบางส่วนได้ชะลอการเปิดขายออกไป และจะพิจารณาทบทวนดำเนินการตามความเหมาะสมของสถานการณ์ต่อไป บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการขายและส่งมอบโครงการแนวราบอย่างโครงการ เอสทารา เซเวน พัฒนาการ 20 หรือสร้างรากฐานโครงการแนวราบ เพื่อขยายฐานโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

### โครงการในจังหวัดระยอง

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่จังหวัดระยองมาตั้งแต่เริ่มแรกในปี 2532 โดยเน้นพื้นที่ในเขตอำเภอบ้านฉาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งแวดล้อมดีเหมาะแก่การอยู่อาศัยใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวเป็นหลัก โดยพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางจนถึงระดับบนในพื้นที่บริเวณอีสเทอร์น स्टาร์ พาร์ค ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น स्टาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ไปจนถึงบริเวณพื้นที่ติดถนนสุขุมวิท มุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางกิจกรรมมาบตาพุด

เพื่อรองรับโอกาสในการขยายตัวของบ้านฉาง สืบเนื่องจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งปัจจุบันได้มีความคืบหน้า เช่น การเปิดใช้งานมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-บ้านฉาง ตลอดเส้นทาง ส่งผลให้การเดินทางระหว่างอีสเทอร์น स्टาร์ พาร์ค และพัทยา-กรุงเทพฯ สะดวกมากขึ้น ซึ่งจุดลงทางด่วนห่างจากโครงการเพียง 2 กิโลเมตร อีกทั้งโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินได้สำรวจเพื่อการเวนคืนและส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างแก่กลุ่ม CP และพันธมิตร มีความก้าวหน้ากว่าร้อยละ 85 และรวมถึงมีการลงนามสัญญาร่วมทุนพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออกระหว่าง EEC กับกลุ่มกิจการร่วมค้า BBS แล้ว

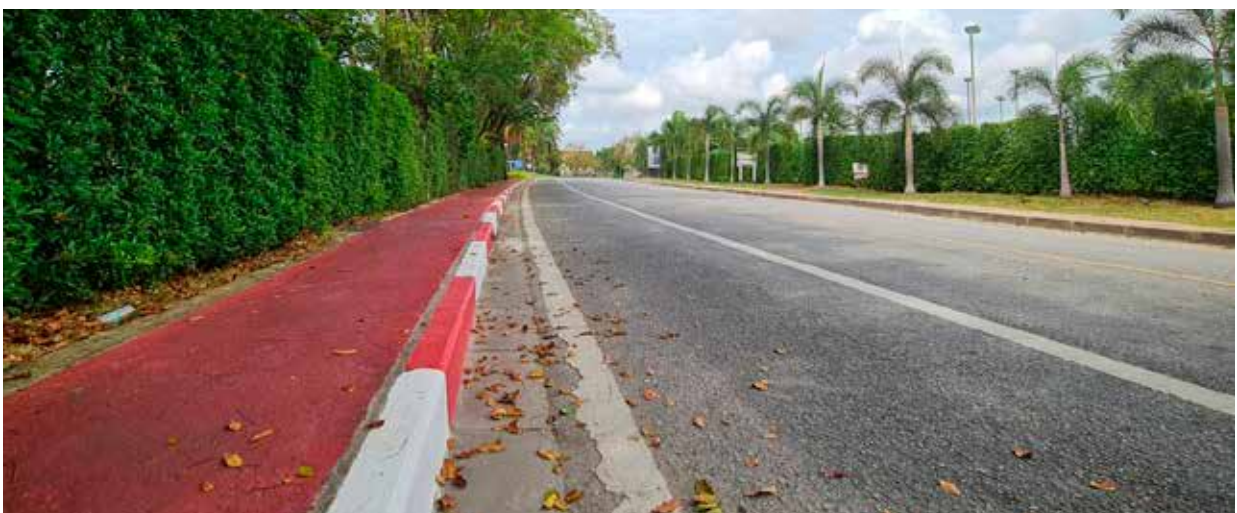
ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีบริษัทได้ทำการวิจัยด้านความต้องการของลูกค้าและทำการปรับความคิดสร้างสรรค์ในด้านออกแบบโครงการ รูปแบบบ้าน การจัดวางพื้นที่ใช้สอย และปรับกลยุทธ์การขายและการตลาดรวมทั้งเสริมรูปแบบบริการใหม่ เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างยอดขายและการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันมากยิ่งขึ้น โดยในช่วงปี 2563 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่ารวมโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ถึง 1,495 ล้านบาท ประกอบไปด้วยโครงการในหลายระดับราคา ได้แก่ โครงการบริซ แอท อีสเทอร์น स्टาร์ ฟอเรสต์ ริมถนนบูรพาพัฒนา มุ่งหน้าเข้าสู่ศูนย์กลางกิจกรรมมาบตาพุด โครงการเวลาน่า กอล์ฟ เฮ้าส์ และโครงการแกรนด์เวลาน่า อู่ตะเภา-บ้านฉาง ที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่อีสเทอร์น स्टาร์ พาร์ค

โครงการเวลาน้ำ กอล์ฟ เฮ้าส์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลางบนขึ้นไป มูลค่าโครงการรวม 475 ล้านบาท บนพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค อยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ด้วยบ้านรูปแบบโมเดิร์นคอนเทมโพรารี จำนวน 96 หลัง ปัจจุบันมีการส่งมอบให้กับลูกค้าไปแล้วกว่าร้อยละ 90 โดยคาดว่าจะปิดการขายทั้งโครงการและเปิดโครงการใหม่ทดแทนในปี 2564 นี้

โครงการบริษัท แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ บนทำเลติดถนนบูรพาพัฒนา ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพในการเชื่อมต่อหลัก เนื่องจากโครงการสามารถเข้าออกได้จากทั้งเส้นทางถนนสุขุมวิทสายหลักและถนนบูรพาพัฒนา อีกทั้งยังตั้งอยู่บนโครงการขนาดใหญ่ อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ ที่มีขนาดกว่า 90 ไร่ ซึ่งมีแผนพัฒนาต่อเนื่องในอนาคตทั้งในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และเพื่ออยู่อาศัย โดย บริษัท แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 118 หลัง มูลค่าโครงการรวม 410 ล้านบาท ซึ่งวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลาง โดยจนถึงปัจจุบันได้การตอบรับเป็นอย่างดี และสามารถปิดยอดขายไปได้มากกว่าร้อยละ 90 ในเฟสแรก

สำหรับโครงการแกรนด์เวลาน้ำ อุทยาน-บ้านฉาง ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ดิสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทีคลับ แอนด์ รีสอร์ท แนวล้อมด้วยความร่มรื่นบรรยากาศสนามกอล์ฟ บนสังคมคุณภาพ มีระดับ พร้อมวัสดุโครงการระดับพรีเมียมกับโครงการบ้านเดี่ยว 81 หลัง มูลค่าโครงการรวม 610 ล้านบาท ด้วยรูปแบบบ้านสไตล์ทรอปิคัลคอนเทมโพรารี โดยกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับบน โดยจนถึงปัจจุบันทางโครงการได้ทำยอดขายสูงถึงร้อยละ 80 ในเฟสแรก

เห็นได้ว่าทางบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในทุกะดับราคาและกลุ่มเป้าหมาย เพื่อรองรับการขยายของตลาดอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องความต้องการที่มากขึ้น ส่งเสริมการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดระยองอย่างต่อเนื่อง





### 2.1.2 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว ทางบริษัทยังได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ บ้านและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และอาคารห้างสรรพสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการชีสตาร์ ตั้งอยู่ในบริเวณอีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ให้บริการบ้านและอพาร์ทเมนต์ สำหรับเช่ารายเดือน ประกอบด้วยอพาร์ทเมนต์ 6 อาคาร จำนวนห้องพัก 98 ห้อง บ้านเดี่ยว จำนวน 33 หลัง และโรงแรมชีสตาร์ ซึ่งให้บริการเช่ารายวัน 2 อาคารจำนวน 16 ห้อง

โครงการชีสตาร์มีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในบริเวณ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ที่เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ มีความร่มรื่นน่าพักอาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งฟิตเนส คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามเทนนิส เพื่อเป็นการเสริมจุดแข็งดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นทางเดินรอบสนามกอล์ฟระยะทาง 4.2 กิโลเมตร เป็นลู่วิ่งและเลนจักรยานสำหรับออกกำลังกายเพื่อผู้รักสุขภาพ ตลอดจนพัฒนาระบบดูแลรักษาความปลอดภัยและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ รวมทั้งทางเข้าให้มีความสวยงามและปลอดภัย

ในปี 2563 ได้มีการปรับปรุงฟิตเนสและสระว่ายน้ำขึ้นใหม่ ภายใต้อาคาร เดอะ สเฟียร์ ซึ่งถือเป็นสปอร์ตคลับขนาดใหญ่ ไว้รองรับบริการลูกค้าโครงการชีสตาร์ ลูกบ้าน โครงการของอีสเทอร์น สตาร์ และบริการแก่ลูกค้าภายนอกอย่างครบวงจร

2) อาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยบริษัทได้จัดทะเบียนให้เช่าตัวอาคาร และที่จอดรถแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส สาขาบ้านฉาง



### 2.1.3 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินงานธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท โดย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อย ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากล ขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Mr. Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร ในปี 2561 ได้มีการปรับปรุงอาคารสโมสรครั้งใหญ่ ให้มีความสวยงาม ทันสมัย และพร้อมสำหรับการเปิดสนามเพื่อการจัดการแข่งขันกอล์ฟ นอกจากนี้ ยังได้ปรับปรุงทางวิ่งรถกอล์ฟ และเพิ่มจำนวนรถกอล์ฟ เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการสนามกอล์ฟมากขึ้น

#### โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2561-2563)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละ ของ การถือหุ้น	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		2,562.15	95.61	1,273.04	90.92	1,620.41	94.24
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	ESTAR		40.56	1.51	44.41	3.17	34.09	1.98
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	43.41	1.62	55.51	3.96	51.20	2.98
รายได้อื่น ๆ	ESTAR/ ESR		33.79	1.26	27.24	1.95	13.74	0.80
<b>รวม</b>			<b>2,679.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,400.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,719.44</b>	<b>100.00</b>

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.2.1 การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

บริษัทมีการวางแผนนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

**กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง:** บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด โดยจะศึกษาคัดเลือกทำเลที่มีความต้องการของที่อยู่อาศัยอยู่จริง ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนั้นๆ ทั้งในด้านการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยรอบโครงการให้ลูกค้าที่พักอาศัยมีความสะดวกสบายและมีทางเลือกในการเดินทางได้หลากหลาย รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละทำเล โดยอิงกับที่อยู่อาศัยเดิมหรือแหล่งทำงานและสถานภาพของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลนั้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการศึกษาการขยายตัวของเมืองและประชากรเพื่อวางแผนรองรับการดำเนินธุรกิจในระยะยาวอีกด้วย



**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย:** บริษัทมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักจะเป็นกลุ่มลูกค้าในระดับรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูง ที่นิยมความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานที่มองหาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่เชื่อมต่อระบบคมนาคมได้อย่างสะดวก ไม่ว่าจะเป็น ถนนสายหลัก ทางด่วน รถไฟฟ้า หรือใช้ระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึงทำเลใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา อาคารสำนักงาน หรือสถานที่สำคัญต่างๆ

**กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ และการออกแบบ:** บริษัทให้ความสำคัญเรื่องการออกแบบทั้งในส่วนภาพลักษณ์ ประโยชน์การใช้สอยและความปลอดภัยแข็งแรง โดยจะให้เวลาการศึกษาและพัฒนาในส่วนนี้เป็นพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางนั้นถือเป็นจุดเด่นของทุกโครงการของบริษัทที่มีรูปแบบเฉพาะไม่เหมือนใครซึ่งคำนึงถึงการไหลเวียนอากาศ หรือการใช้แสงธรรมชาติเพื่อเป็นการลดพลังงาน สามารถประหยัดค่าไฟฟ้าและลดมลภาวะโลกร้อนได้ อีกทั้งยังมีการใช้นวัตกรรมเข้ามาช่วยสร้างความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคให้ทันกับยุคสมัย และด้วยความหลากหลายของความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของลูกค้าที่ได้เข้าอาศัยอยู่ในโครงการของบริษัท และลูกค้าที่แวะชมโครงการ รวมถึงลูกค้าทั่วไปที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยในลักษณะเชิงรุก โดยนำโจทย์ความต้องการของลูกค้ามาเป็นที่ตั้ง เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ผู้บริโภคในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทมีการปรับตัวตามสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ที่เกิดขึ้นและคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้า ด้วยการนำเอาฟังก์ชัน Touchless มาใช้ เพื่อลดการสัมผัส รวมถึงการออกแบบพื้นที่ภายในห้องที่ตอบโจทย์การทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ลดการออกไปรวมกลุ่มภายนอกที่พักอาศัย

**การตลาดและการจัดจำหน่าย:** บริษัทมุ่งเน้นการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์มากขึ้น ผสานไปกับสื่อพื้นฐานเดิม รวมทั้งมีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยในการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้าและใช้ช่องทางการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการสื่อสารและการใช้งบประมาณที่คุ้มค่า โดยใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย อาทิเช่น Google หรือโซเชียลมีเดียอย่าง Facebook Instagram เว็บไซต์เนอร์ หรือการทำวีวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะเข้ามาลงทะเบียนเพื่อเป็นลูกค้าของบริษัท โดยพนักงานขายทุกคน สามารถเข้าถึงข้อมูลลูกค้าได้จากคอมพิวเตอร์ส่วนตัวและระบบเครือข่ายของบริษัทได้ตลอดเวลา นอกจากนี้บริษัทยังมีระบบ e-brochure ที่ส่งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ไปให้กับลูกค้าที่มี e-mail address ทำให้ต้นทุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทต่ำลง ในขณะเดียวกันบริษัทมีนโยบายและแผนงานการพัฒนานวัตกรรมด้านการขายอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้าและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการผสมผสานสื่อทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อให้แต่ละสื่อทำหน้าที่ครอบคลุมเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม ทั้งการสร้างการรับรู้ในวงกว้าง และสร้างความเข้าใจเนื้อหาเพื่อให้การใช้งบประมาณสื่อสารเกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งขยายช่องทางการสื่อสารผ่านการประชาสัมพันธ์อีกด้วย ทั้งนี้ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายโดยเป็นแคมเปญในภาพรวมบริษัท ได้แก่ โปรฉุกเฉิน เป็นการเปิดจองออนไลน์ในช่วงของสถานการณ์โควิด-19, โปรโมชัน 8.8 และลดจริงไม่มีแถม ให้กับผู้บริโภค ซึ่งมีโครงการทั้งจากกรุงเทพและโครงการที่ระยองได้เข้าร่วมในแคมเปญนี้ และยังมี แคมเปญคนละครึ่ง ที่เป็นแคมเปญคำแนะนำเพื่อนมาซื้อโครงการ มูลค่าสูงถึง 400,000 บาท ส่งท้ายปีอีกด้วย ตลอดจนการนำเอาระบบ Online Sale & Marketing มาใช้เพื่อให้ลูกค้าได้เข้าถึงการจองหรือซื้อที่อยู่อาศัยจากที่บ้านโดยไม่ต้องเดินทางไปสำนักงานขาย ในขณะที่บริษัทได้มีการออกโปรโมชัน ฟรีทุกค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนเบา และราคาจองต่ำ เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้า อีกทั้งบริษัทยังคำนึงถึงเรื่องความสะดวกความปลอดภัยด้านสุขอนามัยของลูกค้าด้วยการให้บริการเครื่องอบโอโซนห้องทุกห้องก่อนการส่งมอบและดูมาเชื้อ การทำ CSR ดูแลชุมชนรวมถึงปรับปรุงทัศนียภาพ โดยรอบของโครงการ โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันของโครงการและชุมชนในพื้นที่นั้น

**ด้านการกำหนดราคาขาย:** บริษัทได้มีการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า กับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ รวมทั้งมีการกำหนดราคาที่ปรับเปลี่ยนไปตามทำเลและที่ตั้งของหน่วยขายภายในโครงการเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสม โดยมีการทบทวนความเหมาะสมของราคาไปควบคู่กับรายการสนับสนุนการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอีกด้วย

**บริการที่สำคัญ:** ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เพิ่มช่องทางการสื่อสารกับลูกค้า อาทิ สร้างช่องทางการติดต่อเบอร์โทรศัพท์กลางที่ใช้สำหรับสอบถามข้อมูลโครงการและบริการต่างๆ ของทุกโครงการในบริษัท ตลอดจนให้คำแนะนำในการช่วยเหลือหรือแก้ปัญหาด้านการอยู่อาศัย และล่าสุดได้มีการให้บริการใหม่ทางเว็บไซต์ Star Agent ที่ให้บริการในเรื่อง การฝากขาย ฝากเช่า ช่วยให้การซื้อ ขาย เช่าของลูกค้าง่ายขึ้น โดยการใช้ประสบการณ์ของตัวแทนในการให้บริการที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าส่งผลให้เพิ่มโอกาสในการซื้อ ขาย เช่า เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น แม้ว่าสภาวะการตลาดในปัจจุบันมีการแข่งขันสูง

**คุณภาพของสินค้า:** บริษัทได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานงานก่อสร้างบ้าน อาคารชุด และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในโครงการ ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ที่อยู่อาศัยทุกยูนิตที่จะส่งมอบให้แก่ลูกค้า จะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบคุณภาพ QC PASS ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด จึงจะทำการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าได้ โดยมีมาตรฐาน มีการตรวจสอบปรับปรุงและนำปัญหาที่เกิดขึ้นมาวิเคราะห์แก้ไข และพัฒนาการให้บริการใหม่ๆ อยู่เสมอ สะท้อนให้เห็นถึงการใส่ใจลูกค้าในการส่งมอบสิ่งที่ดีเพื่อให้ลูกค้าเชื่อถือและไว้วางใจมาอย่างยาวนานด้วยบริการที่เป็นกันเองอบอุ่น เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้บริโภคให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

นอกเหนือจากคุณภาพของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสภาพโครงการตั้งแต่การวางแผนโครงการ การเลือกใช้วัสดุที่ทนทานของงานสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัย และที่สำคัญที่สุดคือความปลอดภัยของการอยู่อาศัย รวมทั้งการดูแลและรักษาสภาพโครงการให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ บริษัทได้มีการวางรากฐานในการบริหารโครงการ การดูแลรักษา และบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดี ก่อนส่งให้นักนิเทศน์บ้านจัดสรรในโครงการ รับไปบริหารต่อได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

สำหรับกลยุทธ์ในการบริหารจัดการมีธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริษัทมีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

**ธุรกิจโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า:** ซึ่งให้บริการลูกค้าแบบครบวงจรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่อยู่ห่างจากพื้นที่สนามบินอู่ตะเภาเพียง 2 กิโลเมตร ที่มีศักยภาพรองรับลูกค้ารายวันและรายเดือน นักท่องเที่ยว ผู้บริหารที่ทำงานในละแวกใกล้เคียง รวมถึงลูกค้าผู้ชื่นชอบในกิจกรรมกีฬาที่กอล์ฟซึ่งยังสามารถพักผ่อนในโรงแรมต่อหลังจากเสร็จกิจกรรมในสนามกอล์ฟ ซึ่งมีบรรยากาศร่มรื่นตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันได้อีกด้วย ซึ่งใน 2-3 ปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการปรับปรุงอาคารห้องพักบางส่วนให้มีขนาดเล็กลงจาก 2 ห้องนอน เป็น 1 ห้องนอน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดความหลากหลายและรองรับการขยายตัวของเมืองตามนโยบายโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกของรัฐบาลอีกด้วย

**ธุรกิจสนามกอล์ฟ:** ได้ออกแบบสนามให้สอดคล้องกับลักษณะภูมิประเทศไม่ว่าจะเป็นทะเลสาบ หรือแนวต้นไม้ใหญ่รายล้อมทั่วบริเวณซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของสนาม อีกทั้งมีสนามฝึกหัดกอล์ฟอยู่ในบริเวณเดียวกัน เพื่อให้ความสะดวกสำหรับนักกอล์ฟในการเตรียมพร้อมร่างกายก่อนการออกรอบ สามารถเล่นได้ตลอดปี โดยใน 2 ปีที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาปรับปรุงคลับเฮาส์และทางวิ่งรถกอล์ฟ เพื่อให้รองรับปริมาณผู้เล่นได้มากขึ้นไปพร้อมกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการฝึกกำลังร่วมกันเพื่อขยายธุรกิจและให้บริการให้เกิดความพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า อาทิ มีการนำเสนอแคมเปญ “Stay and Play” สำหรับผู้ที่เข้าพักในโรงแรมซีสตาร์ให้ได้เล่นกอล์ฟในสนามกอล์ฟอีสเทอร์นสตาร์ ในราคาพิเศษ หรือการให้บริการครบวงจรร่วมกันสำหรับห้องพัก ห้องสัมมนา จัดเลี้ยง ห้องอาหาร และเล่นกอล์ฟ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าได้มากที่สุด

## 2.2.2 สภาพการแข่งขัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 นั้นเป็นช่วงเวลาที่ทำให้ตลาดไม่เติบโตเท่าที่ควร ทั้งจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ทำให้สภาพเศรษฐกิจชะลอตัว ราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพโดยเฉลี่ยยังคงลดลงนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เกิดจากกำลังซื้อที่ลดลงและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พยายามเคลียร์สต็อก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพปรับตัวลดลงในช่วงปีที่ผ่านมา รวมถึงการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่ๆ และหันไประบายสต็อกคงค้างแทน โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีการปรับลดราคาสูงมากจากผู้ประกอบการในหลายเจ้า ทำให้ผู้ที่ซื้อไว้ลงทุนหรือทำกำไรหลายคน จึงเลือกที่จะยังไม่ปล่อยขาย ในช่วงเวลานี้ เพื่อรอสถานการณ์และปล่อยขายในภายหลัง

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 นั้น การกลับมาแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบที่ 2 ยังคงส่งผลกระทบต่อให้กับโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมอยู่บ้าง ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับแผนการตลาดด้วยแคมเปญการตลาดที่น่าสนใจ ราคาที่จูงใจและโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้บริโภค อีกทั้งยังให้สอดคล้องการปรับตัวให้เป็นเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคในยุค New Normal นั้น คาดว่าการพัฒนาโครงการแนวราบจึงน่าจะตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เพราะหลังจากเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในครั้งแรกนั้น คนนิยมทำงานที่บ้านเพิ่มขึ้น ทำให้มีผลในเรื่องของการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ ที่จะพัฒนาโครงการอย่างไรให้ตอบโจทย์ผู้บริโภคในกลุ่มนี้ด้วย รวมถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการแพร่ระบาด และการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่มีการปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น อยู่ที่ว่าจะสามารถฟื้นฟูเศรษฐกิจได้ช้าหรือเร็วเพียงใด และนอกจากนั้นการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการจะสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อภาวะเศรษฐกิจที่คาดว่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้น สินค้าคงเหลือจากปีที่ผ่านมาน้อยลง ทำให้มีการเพิ่มซัพพลายเข้าสู่ตลาด หากภาครัฐออกมาตรการเพื่อช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ก็จะทำให้เกิดการลงทุนเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตามยังมีหลากหลายปัจจัยในปีที่ผ่านมาที่ยังมีผลทำให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทิศทางการฟื้นตัว ทางเศรษฐกิจ-ธุรกิจไทยในปี 2564 ที่ขึ้นอยู่กับสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ ต้องใช้เวลาอยู่พอสมควร จึงจะกลับมาฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจที่ยังคงรอการกลับเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและความมั่นใจของผู้บริโภค ภาพรวมธุรกิจ “อสังหาริมทรัพย์” ในช่วงปี 2564 จะเป็นที่น่าจับตามอง ทั้งรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่จะเปลี่ยนไป การอยู่รอดและการเกิดขึ้นของรายได้ที่สะท้อนจากการปรับตัวของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม เมื่อการพัฒนาผูกพันกับรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแง่การลงทุน และการขายที่จะได้รับความสนใจในอนาคตนั้น 1) ผู้พัฒนาต้องหาที่ดินในราคาไม่สูงมาก 2) โครงการระหว่างก่อสร้างจำเป็นต้องลดราคาลง 3) อาคารสำนักงาน อัตราการเช่า มักขึ้นอยู่กับทำเลที่น่าสนใจเป็นหลัก 4) ธุรกิจโรงแรม ปัจจัยอยู่รอด คือ ทำเล และราคาที่ลดลงเช่นเดียวกัน 5) เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ คนจะให้ความสนใจกับโครงการที่มีทำเลโดดเด่นและราคาที่ลดลงอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน

### 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### ก) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจะเริ่มต้นจากการสรรหาที่ดินศักยภาพที่มีความเหมาะสม เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ออกแบบโครงการและตัวผลิตภัณฑ์ และถอดแบบกำหนดราคาเพื่อสรรหาผู้รับเหมาและวัสดุที่สอดคล้องกับประเภทและระดับสินค้า ซึ่งหลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการควบคุมการก่อสร้างทั้งในด้านคุณภาพต้นทุนและเวลาให้ได้ตามแผนงานที่กำหนดจนถึงการตรวจสอบก่อนส่งมอบให้กับลูกค้า โดยมีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนหลักดังนี้

##### 1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ทั้งด้วยที่ดินของบริษัทที่มีอยู่แล้วและหาใหม่ในทำเลที่บริษัทมองเห็นศักยภาพและเหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาจาก สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของที่ดินและบริเวณข้างเคียง และแนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต เป็นต้น เพื่อจะนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการและผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการอย่างละเอียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งทางการตลาด อาทิ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และสภาวะการแข่งขัน เพื่อกำหนดรูปแบบของบ้านและห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

##### 2. การสรรหาผู้ออกแบบ

บริษัทจะจัดคัดเลือกผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์ชื่อเสียง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดมาทำงานร่วมกันกับทีมงานภายในบริษัท เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่มีความแตกต่างและเหนือกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกันดังจะเห็นได้จากผลงานในอดีต ซึ่งกระบวนการในการคัดสรรผู้ออกแบบ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบในหลายมิติ อาทิ ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสามารถของบุคลากรที่มีอยู่ เป็นต้น

##### 3. การสรรหาผู้รับเหมาและการควบคุมการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการ บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยกรณีผู้รับเหมาโครงการคอนโดมิเนียมจะรับผิดชอบทั้งด้านการวางแผนก่อสร้าง การจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง และแรงงาน ซึ่งราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามกลุ่มลูกค้าและราคาของโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้จะถูกควบคุมการดำเนินงานผ่านบริษัทบริหารงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เพื่อมั่นใจว่าจะส่งมอบสินค้าได้ในคุณภาพอีกทั้งอยู่ในกรอบงบประมาณและเวลาที่วางแผนไว้ในขณะที่ผู้รับเหมาโครงการแนวราบจะรับผิดชอบด้านการก่อสร้าง แรงงาน และวัสดุบางส่วน โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักบางประเภท และควบคุมการดำเนินการก่อสร้างโดยทีมผู้เชี่ยวชาญภายในบริษัทเอง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและสอดคล้องกับปริมาณและความซับซ้อนของงานแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการจัดจ้างผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงได้นำแนวความคิดการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมาโดยร่วมกันพัฒนาโครงการในรูปแบบที่บริษัทกำหนดให้ได้ภายใต้กรอบราคาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูง มีความน่าเชื่อถือในตลาดมาเป็นเวลานานและมีความพร้อมในการรองรับการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในส่วนองวิธีการก่อสร้าง บริษัทตระหนักถึงปัญหา



การขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทจึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เช่น พลังสำเร็จรูปและวัสดุสำเร็จรูปอื่นๆ มาใช้ กับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะช่วยทั้งในเรื่องคุณภาพที่ควบคุมดีขึ้นและระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา

ในการพิจารณาจัดจ้าง บริษัทจะพิจารณาเชิญผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงในการก่อสร้าง มีประสบการณ์ ผลงาน คุณภาพ เทคโนโลยี และบุคลากรที่เชื่อถือได้ เข้ามาทำการเสนอราคาก่อสร้างกับบริษัท ซึ่งบริษัทจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเสนอราคาไม่ต่ำกว่า 3 รายต่อโครงการ การประมูลจะเป็นลักษณะ Closed Bid โดยบริษัทจะมีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ดำเนินการกำหนดขอบเขตงาน คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้าง รับและเปิดซองประมูล รวมทั้งเจรจาต่อรองราคา เพื่อให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

#### **ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจ**

ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตาม ในการวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น ฝ่ายบริหารได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้นฤดูฝนจึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท

#### **4. วัตถุดิบและผู้จำหน่ายวัตถุดิบ**

ในส่วนของการโครงการคอนกรีต บริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ แรงงานและการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุมด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึงช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกันในหลายๆ โครงการเป็นล็อตใหญ่จะทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

#### **ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

สำหรับการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดคอนกรีตเสริมเหล็กและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และการจัดสรรที่ดิน รวมทั้ง กฎ ข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้นๆ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมาย ในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครทุกโครงการได้รับการอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการแล้วทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและการแก้ไขสิ่งที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่ส่วนราชการต่างๆ กำหนดไว้ทุกประการ รวมทั้งกำกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัท ว่าจ้างให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และมีการรายงานผลตามข้อบังคับที่กำหนดไว้อย่างต่อเนื่อง

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัท

ตั้งแต่ปี 2546 ที่บริษัทได้ขยายดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์เข้ามาในเขตกรุงเทพมหานคร แต่บริษัทก็ยังคงดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองควบคู่กันไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในพื้นที่อำเภอบ้านฉางบริษัทได้ขยายและพัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเห็นว่าเป็นพื้นที่ที่ยังคงมีศักยภาพ จากที่ภาครัฐได้ประกาศให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และปัจจุบันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมมีความก้าวหน้าและเห็นผลเป็นรูปธรรมตามลำดับ นอกจากนี้พื้นที่พัฒนาของบริษัทตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร และปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายที่จะพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก พัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่มีสนามบิน อู่ตะเภา เป็นศูนย์กลาง จึงเป็นโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในพื้นที่อำเภอบ้านฉางในปัจจุบันและในอนาคต และแม้ว่าบริษัทยังมีที่ดินที่รอการพัฒนาเดิมอยู่แล้วจำนวนหนึ่ง แต่ในช่วงเวลา 1-2 ปี ที่ผ่านบริษัทได้รวบรวมที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรอการพัฒนาในช่วงเวลาที่เหมาะสมอีกด้วย

สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ บริษัทมีนโยบายการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมีนโยบายขยายธุรกิจอย่างระมัดระวัง เลือกพัฒนาโครงการในพื้นที่ใจกลางเมือง ที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เน้นเป้าหมายไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและอยู่อาศัยจริงเป็นหลัก และนอกจากจะพัฒนาเป็นอาคารสูงแล้ว บริษัทยังมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภท ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้านแฝด ซึ่งนอกจากจะเพิ่มรอบการรับรู้อย่างได้ให้แก่บริษัทเร็วขึ้นแล้วยังเป็นการเพิ่มสินค้าแนวราบของบริษัทให้เป็นที่รู้จักแก่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจในอนาคตด้วย

ภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 มีสัญญาณชะลอตัวมาตั้งแต่ในปี 2562 จากปัจจัยเรื่องสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ประกอบกับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน Loan-to-Value หรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ส่งผลต่อความสามารถในการกู้เงินของลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนที่เป็นลูกค้าในกลุ่มคอนโดมิเนียม โดยสถานการณ์ชะลอตัวแสดงผลรุนแรงยิ่งขึ้นเมื่อได้รับผลกระทบเพิ่มขึ้นจากภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 ทำให้ภาครัฐต้องออกมาตรการล็อกดาวน์พร้อมมาตรการรักษาระยะห่าง ทำให้คนส่วนใหญ่ต้องทำงานจากบ้าน ส่งผลให้ลูกค้างดการเข้าเยี่ยมชมโครงการ ลูกค้าต่างชาติหายออกไปจากระบบเกือบทั้งหมด และด้วยสถานการณ์ล็อกดาวน์ กระทบภาคธุรกิจหลายภาคส่วนและมีหลายธุรกิจที่ต้องลดเงินเดือน ลดจำนวนพนักงานหรือแม้กระทั่งปิดกิจการ ส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม ในช่วงปี 2563 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปรับกลยุทธ์ธุรกิจ เน้นการรักษาสภาพคล่องโดยการระบายสินค้าที่อยู่ในสต็อกโครงการเก่าที่มีอยู่ผ่านการลดราคาทำให้เกิดสงครามราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรงจนถึงไตรมาส 3 ของปี 2563 ในขณะที่การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอออกไปจำนวนมาก โดยเฉพาะสินค้ากลุ่มคอนโดมิเนียม และมีหลายรายที่ปรับไปเปิดโครงการบ้านแนวราบมากขึ้น เพื่อตอบรับต่อพฤติกรรมที่อยู่อาศัยของลูกค้าที่ปรับเปลี่ยนไป ตั้งแต่ช่วงล็อกดาวน์และการทำงานจากบ้าน ทำให้คนต้องการพื้นที่ทำงานและทำกิจกรรมที่บ้านมากขึ้น ในขณะที่การมีคอนโดมิเนียมในเมืองเป็นที่อยู่อาศัยในวันทำงานเริ่มมีความจำเป็นน้อยลง ซึ่งส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 เป็นปีที่การเปิดโครงการใหม่และยอดขายโครงการใหม่ลดลงไปเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม ในขณะที่โครงการแนวราบถึงแม้ว่าจะมีการเปิดโครงการลดลงแต่กลับมียอดการขายใหม่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากภาวะดังกล่าวบริษัทได้มีการปรับตัวทั้งในแง่ของการพยายามรักษาสภาพคล่องโดยการปรับโครงสร้างราคาที่สามารถแข่งขันเพื่อระบายสินค้าในโครงการเก่า พร้อมทั้งมีมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอย่างเข้มข้น รวมถึงชะลอการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในแผนพัฒนา โดยการจะเปิดขายจะต้องพิจารณาสถานการณ์รอบด้านอย่างระมัดระวัง

ในต้นปี 2564 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ครั้งใหม่ตั้งแต่ต้นปี โดยมีการแพร่ระบาดในระดับที่รุนแรงกว่าครั้งแรกที่เกิดขึ้นในปี 2563 ทำให้ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคาดว่าจะกลับมาปรับตัวดีขึ้นบ้างในปี 2564 กลับมาชะลอตัวอีกครั้ง โดยมีปัจจัยลบหลายประการไม่ว่าจะเป็นกำลังซื้อของลูกค้าที่ยังไม่ฟื้นกลับมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะงักงันต่อเนื่อง รวมถึงความเข้มงวดของสถาบันการเงินที่ยังคงควบคุมการปล่อยสินเชื่อ ในขณะที่กำลังซื้อได้ถูกดูดซับไปแล้วเป็นจำนวนมากจากการลดราคาขายสต็อกโครงการเก่าในปี 2563 ทำให้กำลังซื้อใหม่อาจจะโตขึ้นมาไม่ทัน อย่างไรก็ตามยังพอมียังจับบวกรู้อยู่บ้างในปี 2564 คือเรื่องดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ และความคาดหวังในเรื่องผลของวัคซีนป้องกันไวรัสโควิดที่จะเริ่มนำมาใช้ในช่วงต้นปี ซึ่งถ้าการใช้วัคซีนได้ผล แนวโน้มธุรกิจจะสามารถกลับมาประกอบการได้เพิ่มขึ้นและอาจจะเริ่มเห็นสัญญาณบวก ในปี 2564 ผู้ประกอบการมีแนวโน้มดำเนินกลยุทธ์คล้ายที่ดำเนินการในปี 2563 คือชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ รอดูสถานการณ์ และเน้นเปิดโครงการแนวราบเป็นหลัก ในขณะที่เดียวกันต้องพยายามรักษาสภาพคล่องและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง แต่การแข่งขันเรื่องราคาในปี 2564 คาดว่าจะลดลงเนื่องจากสต็อกโครงการเก่าได้ถูกระบายไปเป็นจำนวนมากแล้วในขณะที่โครงการที่เพิ่งเปิดขายใหม่มีต้นทุนใหม่ที่ไม่ต่ำเท่าของเดิม โดยในส่วนของ บริษัทได้ปรับตัวโดยดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 ในการปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาสภาพคล่อง บริหารจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และในเรื่องการลงทุนเปิดโครงการใหม่ จะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างมากในการพิจารณา ทั้งการเลือกทำเลที่ดินที่มีจุดขาย การเจาะลูกค้าให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย สำนวความต้องการลูกค้าให้ชัดเจน ปรับปรุงสินค้าและบริการในรูปแบบใหม่ๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมใหม่ๆ ของลูกค้าที่เปลี่ยนไป รวมถึงเลือกเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทยังคงศึกษาหารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเสริมรายได้ให้บริษัทอีกทางหนึ่ง เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านการเงินและการลงทุนบริษัทได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาก่อนการเริ่มดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเมื่อเริ่มพัฒนาโครงการแล้วการขายและการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามเป้าหมายและตามที่ได้สัญญากับลูกค้าไว้

### 3.2 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านก่อนขายและการขาย และอาคารชุดเมื่อได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า บริษัทยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย ไม่ได้เริ่มสร้างบ้านหลังจากที่ลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัทต้องใช้เงินทุนของบริษัทเองในการก่อสร้างบ้านเองก็ตาม บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่อาจไม่สามารถขายได้ทันที และยิ่งขายได้ล่าช้าไปนานขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อลดความเสี่ยง ไม่ให้บริษัทต้องมีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัทจะทำการศึกษาและวิเคราะห์สภาพตลาดให้รอบด้าน แม่นยำ ก่อนสร้างบ้านในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถสร้างบ้านขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ทันตามกำหนดเวลา ขณะเดียวกันไม่ทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการขาย

สำหรับการก่อสร้างอาคารชุด บริษัทได้เริ่มขายหลังจากที่รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA) ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติแล้ว หรือ ผ่านการพิจารณาในเบื้องต้นโดยไม่มีประเด็นให้ต้องแก้ไขรูปแบบอาคารและห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าเมื่อทำการขาย บริษัทจะสามารถดำเนินการได้ตามข้อตกลงสัญญาที่ระบุไว้ให้กับลูกค้าได้เพื่อ ลดความเสี่ยงในการจ่ายค่าชดเชย หรือค่าเสียหายให้กับลูกค้า

### 3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ดินและต้นทุนในการก่อสร้าง

ที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการในปัจจุบันมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในทำเลใจกลางเมืองและแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทำให้ต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตามในกรุงเทพมหานคร บริษัทมีสต็อกที่ดินที่รอพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทจะพิจารณาเลือกนำมาพัฒนาในเวลาที่เหมาะสม โดยเร็วเพื่อลดภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน และลดภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศใช้ในปี 2563 และในแปลงที่ดินที่ยังไม่ถูกพัฒนาบริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการเพื่อให้มีค่าใช้จ่ายเรื่องภาษีที่เหมาะสมหรือหาแนวทางเพื่อเพิ่มรายได้ระยะสั้นจากที่ดินที่มีอยู่ระหว่างรอโอกาสในการพัฒนาสำหรับปัญหาแรงงานก่อสร้างที่ยังมีอยู่ในปัจจุบัน และในอนาคตจากการที่ต้องการแรงงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาด นอกจากนี้ ยังมีการปรับค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงปัจจุบันหลายโครงการของบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างเหมารวมไว้คงที่ ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้ และเพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้างหลายโครงการบริษัทได้ขอใช้สิทธิในการซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการเอง อาทิ แอร์ ชุตรั่ว ลิฟท์ เป็นต้น และจัดให้มีการประมูลเพื่อซื้อพร้อมกันในหลายๆ โครงการ สามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ราคาที่ดีกว่าที่ให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ซื้อ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเป็นพันธมิตร เข้ามาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่การพัฒนาแบบไปด้วยกันก่อนที่จะรับงานก่อสร้างในราคาที่เหมาะสม ลดปัญหางานแก้ไขหรือความไม่เหมาะสมของแบบในระหว่างการก่อสร้างและลดเวลาการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง ทำให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จทันส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนด ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้าน/ห้องชุดล่าช้า หรือการเสียชื่อเสียงจากการส่งมอบที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย



#### 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 บริษัทและบริษัทย่อย มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อเข้าร่วมทั้งสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะของที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.)	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	สถานะผูกพันกับ สถาบันการเงิน (จำนวนเงิน) (ล้านบาท)
<b>โครงการในกรุงเทพฯ</b>						
1.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.กรุงเทพมหานครกม.15 แขวง ธ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	7-3-50.00	819	500
2.	ที่ดินชั้นแรกภาค	บริษัทเป็นเจ้าของ	แขวงคลองบางลำโพง เขตบางนา กรุงเทพฯ	3-2-14	637	879
3.	ทาวน์โฮมส์ 3 ชั้น 3 คูหา	บริษัทเป็นเจ้าของ	ข.พัฒนาการ 20 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	0-0-61	8*	-
4.	บ้านจัดสรรโครงการเดอะทรา เวย์น พัฒนาการ 20	บริษัทเป็นเจ้าของ	ข.พัฒนาการ 20 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	21-0-21	-	820
5.	อาคารชุดโครงการสวนทิวา ฟ้าสีฟ้า สุขุมวิท 42	บริษัทเป็นเจ้าของ	ศ.พระโขนง(พระโขนงฝั่งตะวันออก) เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	2-2-18	-	765
6.	อาคารชุดโครงการสวนทิวา ฟ้าสีฟ้า สุขุมวิท 52	บริษัทเป็นเจ้าของ	ศ.สุขุมวิท 52 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	1-1-4	-	305
7.	อาคารชุดโครงการสวนทิวา ดินแดง รังสิต 12	บริษัทเป็นเจ้าของ	แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	2-1-86.7	-	570
8.	อาคารชุดโครงการสุขุมวิท 39	บริษัทเป็นเจ้าของ	สุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	2-2-0	-	590
9.	อาคารชุดโครงการโพธิ์นิมิต	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนราชพฤกษ์ กรุงเทพฯ	2-2-80	-	1,180
<b>โครงการในจังหวัดระยอง</b>						
10.	โครงการศูนย์การค้า 3 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ใหม่ (สัญญาเช่าคงเหลือ 12 ปี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม.194 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	7-0-06.20	92	ไม่มีภาระผูกพัน
11.	ที่ดินเปล่า มานท่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ต.มานท่า อ.เมือง จ.ระยอง	602-2-78.20	482	ไม่มีภาระผูกพัน
12.	ที่ดินเปล่า เนินกระป๋อง	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม.198 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	48-3-25.90	317	100
13.	ที่ดินเปล่า สภาวิทยุ	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม.194 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	6-3-45.60	103	ไม่มีภาระผูกพัน
14.	ที่ดินเปล่า มารีน่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ. กม.16-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	9-3-33.70	98	210
15.	ที่ดินเปล่า Zone 2	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	29-3-52	96	มีการผูกพันใน วงเงินเดียวกับ รายการที่ 14
16.	ที่ดินเปล่าโครงการคันวิไล	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	147-1-34.9	483	มีการผูกพัน บางส่วนในวงเงิน เดียวกับรายการที่ 14
17.	ที่ดินเปล่า B1	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	42-2-29	196	ไม่มีภาระผูกพัน
18.	ที่ดินเปล่า B1 กลุ่ม 1	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	1-0-92	6	ไม่มีภาระผูกพัน
19.	ที่ดินเปล่า Zone 2 B2	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	2-3-74	11	ไม่มีภาระผูกพัน
20.	บ้านจัดสรรโครงการเวอาน่า กอล์ฟ เวย์น	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	24-3-23.3	-	ไม่มีภาระผูกพัน
21.	บ้านจัดสรรโครงการบรีส แรท อีสเทิร์น สกายท์ฟมส์	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	93-3-43.60	-	219
22.	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์ เวอาน่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	47-0-79	-	330
23.	ที่ดินและอาคารประกอบคณบดี	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	30-2-29.3	160*	ไม่มีภาระผูกพัน
24.	ห้องพักและบ้านใหม่ "ชีสคาส"	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	28-2-60.3	94*	ไม่มีภาระผูกพัน
25.	ที่ดินเปล่า	บริษัท ชีเอสเอ็น สกาย โฮม จำกัด เป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม.192 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	105-2-30.70	349	ไม่มีภาระผูกพัน
26.	สนามกอล์ฟ ชีเอสเอ็น สกายท์ คันทีคลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคารสโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	บริษัท ชีเอสเอ็น สกายท์ โฮม จำกัด เป็น เจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	410-3-5	756*	ไม่มีภาระผูกพัน

หมายเหตุ 1. มูลค่าที่ดินประเมิน โดยบริษัท ไกร เอสทีแชน จำกัด ณ เดือนมกราคม 2564

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2563 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010-5 โทรสาร : 0 2263 1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3860 2500, 0 3860 2511 โทรสาร : 0 3860 2754 Website : www.estarpc.com E-mail : info@estarpc.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

#### ข. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

##### นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮาส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์	0 3863 0410-3
โทรสาร	0 3863 0418

Website : www.easternstargolfcourse.com

E-mail : info@easternstargolfcourse.com

ประเภทธุรกิจ	สนามกอล์ฟ
เลขทะเบียน	0105532086493
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน	ร้อยละ 81.30

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง

65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0 3860 2500

โทรสาร : 0 3860 2754

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)

เลขทะเบียน

0105533137636

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

160,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

สัดส่วนการลงทุน

ร้อยละ 60

ค. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0 2009 9000

โทรสาร : 0 2009 9991

Website : <http://www.set.or.th/tsd>

E-mail : [www.set.or.th/contactcenter](http://www.set.or.th/contactcenter)

ผู้สอบบัญชี

นางกิ่งกาญจน์ อัสวรางษณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

สถานที่ตั้ง

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0 2264 9090

โทรสาร: 0 2264 0789



## 7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### 7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

#### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

### 7.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	2,192,260,984	43.65
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็มคอดี จำกัด	554,009,100	11.03
3.	บริษัท ชันไรส์ อีคิว จำกัด	279,212,609	5.56
4.	นายฤทธิชัย รัตนรักษ์	131,058,500	2.61
5.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	97,700,000	1.95
6.	นางลลิตาภรณ์ มงคลรัตนชาติ	44,356,300	0.88
7.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.86
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	42,896,892	0.85
9.	นางนวลจันทร์ ศิระสงกรานต์	39,091,400	0.78
10.	นายสุชาติ หวังสว่างกุล	32,614,800	0.65
	รวม	<b>3,456,124,197</b>	<b>68.82</b>

### 7.3 นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินรวมของบริษัทและงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักทุนสำรองตามกฎหมาย โดยในการจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาประกอบการพิจารณา เช่น สถานะทางการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ইসเทอร์ন สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 คณะ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน ดังนี้

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2.	นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา อุณจิตติ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
4.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบ
5.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน
6.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ <sup>1</sup>	ประธานคณะกรรมการบริหาร
7.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
8.	นายทินวรัตน์ มหรรดล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
9.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
10.	นายไพฑูรย์ วงศ์จงใจหาญ	กรรมการ
11.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ <sup>1</sup>	กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ - <sup>1</sup> กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- นายเจษฎา พรหมจาด ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทหรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
4. คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็น กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไปหรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุมและจำนวนครั้งของการประชุมปี 2563 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่มาประชุม/ จำนวนครั้งที่มิประชุม			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	10/11	-	-	-
2.นายพงศ์พันธ์ เดชะคุปต์		-	-	-
3.นายปรีชา อุณจิตติ	11/11	4/4	-	4/4
4.นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	7/7	2/2	-	2/2
5.นางสุนันทา เตียสุวรรณ	11/11	4/4	-	4/4
6.นายเจษฎา พรหมจาด	3/3	2/2	-	2/2
7.นายชัชวีน เจริญรัชต์ภาคย์	10/11	-	4/5	-
8.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	11/11	-	5/5	-
9.นายทินวรรณ มหรราดล	11/11	-	5/5	-
10.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	11/11	-	5/5	-
11.นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	11/11	-	-	-
12.นายศอศศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	11/11	-	5/5	-

- หมายเหตุ - นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน  
อยู่ในตำแหน่งถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563
- นายเจษฎา พรหมจาด ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา  
ค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

## กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564

ลำดับ	การประชุม	วันที่	เวลา	วัตถุประสงค์	หมายเหตุ
1.	- กรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) - คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ ที่ 15 มกราคม 2564	15.00 น.  16.00 น.	เพื่อประชุม Non-Executive Director Meeting  เพื่อประชุม Retreat	ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
2.	คณะกรรมการบริษัท	วันพุธ ที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินประจำปี 2563 เพื่อกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น, อนุมัติแบบ 56-1 และรายงานประจำปี	ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
3.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	วันพฤหัสบดี ที่ 29 เมษายน 2564	14.00 น.	พิจารณาเรื่องผลการดำเนินงาน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ฯลฯ	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร
4.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดี ที่ 29 เมษายน 2564	16.00 น.	พิจารณาอนุมัติให้กรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทเข้าดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร
5.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดี ที่ 13 พฤษภาคม 2564	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 1/2564	ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
6.	คณะกรรมการบริษัท	วันพุธ ที่ 11 สิงหาคม 2564	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 2/2564	ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
7.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดี ที่ 11 พฤศจิกายน 2564	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 3/2564	ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์

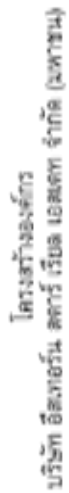
ทั้งนี้ กำหนดวันประชุมดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้รวมทั้งอาจกำหนดให้มีการประชุมเพิ่มเติมเป็นวาระพิเศษตามที่จะนัดหมายเป็นคราวๆ ไป



## 8.2 ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 13 คน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
3.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
4.	นางสาวชลธิ์ ปรัชญาสันติ	ผู้อำนวยการ สำนักกรรมการผู้จัดการ
5.	นายพิชัย พิษเขนทรโยธิน	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง
6.	คุณณัฐชัย สุนทรพิพิธ	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง
7.	นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ	ผู้อำนวยการงานวางแผนทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง
8.	นางพิชญ์ภัสตร์ โพธิ์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
9.	นายฤทธิชัย บรรลือลาภ	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
10.	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
11.	นายชิตสิทธิ์ ถิรชนิศาทรัพย์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
12.	นายดิฐะ เสรีวัฒนา	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการแนวสูง
13.	นายสุวิทย์ เหมน้อย	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการแนวราบ



รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	89	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.08	ไม่มี	2555-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.เอ.เอส. โฮลดิ้ง กรุ๊ป จำกัด
2.	นางพศัณติ์ เดชะปัด รองประธานกรรมการ ด้านการบริหารความเสี่ยง	66	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศิลปากร รัชมังคลาภิเษก สหรัฐอเมริกา  ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2557-2563  2557-2563 2562-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน  2546-2561 2559-2562  2558-2561 2557-2560	ประธานกรรมการรวมกับกลและ ความเสี่ยง กรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ  ประธานกรรมการ กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)  บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท ออริอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  บริษัท สยาม ซิตี้ ซิเมนต์ (สินค้า) จำกัด (บริษัทย่อย) (จดทะเบียนในประเทศศรีลังกา) บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด บริษัท กรุงเทพมหานครโทรคมนาคมและวิทยุ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ก่อนถึง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	-Monitoring The System of Internal Control and Risk Management รุ่นที่ 9/2010 (MIR) ปี 2553 -Financial Institutions Governance Program รุ่นที่ 1/2010 (FGP) ปี 2553 -Successful Formulation & Execution of Strategy รุ่นที่ 7/2010 (SFE) ปี 2553 -Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 30/2010 (ACP) ปี 2553 -Director Certification Program รุ่นที่ 126/2009 (DCP) ปี 2552 -Directors Accreditation Program รุ่นที่ 71/2008 (DAP) ปี 2551							
3.	นายวิชา อุนจิตติ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและ พิจารณาทำตอบแทน <i>ผ่านการอบรมหลักสูตร</i> -Director Certification Program (DCP) -Director Accreditation Program (DAP)	75	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด
4.	นางสุนันทา เตีสุวรรณ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาทำตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบ <i>ผ่านการอบรมหลักสูตร</i> -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2002 -วิทยาลัยดาตุน รุ่นที่ 11	70	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.).	0.03	ไม่มี	2548-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2536-ปัจจุบัน 2534-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาทำตอบแทน กรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัทแพนด้าวิเวลลี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท ฟอเวิร์ด พรีเมเนค จำกัด บริษัท ห้องเย็นเย็น ธิฟูด จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วนงานหรือ ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
5.	นายเจษฎา พรหมชาติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน <i>ผ่านการอบรมหลักสูตร</i> -Cyber Resilience Leadership Workshop ของธนาคารแห่งประเทศไทย (8 ก.ค.62) -IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor -Advance Audit Committee Program (AACCP) รุ่นที่ 25/2017 -Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 5/2000 -การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์กรมหาชน (PD) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า -การบริหารงานยุทธศาสตร์การป้องกัน และปราบปรามการทุจริตระดับสูง (นยปส.) รุ่นที่ 1 สถาบันการป้องกันและ ปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ	58	ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน  2558-ปัจจุบัน  2558-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน  2562-ปัจจุบัน  2563-ปัจจุบัน	กรรมการการก่อสร้างส่วนต่อขยาย กรรมการกำกับดูแลสัญญาให้สิทธิ ใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณ สามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน กรรมการกำกับดูแลสัญญาร่วม ดำเนินกิจการ โทรทัศน์สี กรรมการและกรรมการตรวจสอบ กรรมการและกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการและกรรมการบริหาร อนุกรรมการการพัฒนาศักยภาพ ด้านการแข่งขันตลาดทุน กรรมการและประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ	โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์และสถาบันการแพทย์จุฬารณ ระหว่างกรรมการไฟฟ้าแห่งประเทศไทยและบริษัทเซ็นทรัล อินเตอร์พัฒนา จำกัด  ระหว่างบริษัท อสมท. จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกเอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ธนาคารออมสิน การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ราชวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ บริษัท วาย เอส เอส จำกัด(ประเทศไทย) จำกัด สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ บริษัท เอ็มอาร์ เอเชีย จำกัด  บริษัท อีสทอร์น สดาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	-TCLA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียน ไทย -Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 7/2004 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45/2002 -Telecommunication Management จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย							
6.	นายไพฑูรย์ วงศ์กิจฉาย กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) Class 66/2007 -Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996 -Building Electrical Design and Installation Standard Code For Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997 -Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003	56	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ เทคโนโลยีไฟฟ้าอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ  วุฒิวิศวกรไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์  สามัญวิศวกรไฟฟ้ากำลัง สภาวิศวกร  ภาคีวิศวกรไฟฟ้าสื่อสาร สภาวิศวกร	-	ไม่มี	2550-2559 2558-2559 2560-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รักษาการกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดคัลวิทส์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7.	นายชัชวรินทร์ ธีรวิชัยศักดิ์ ประธานคณะกรรมการบริหาร ด้านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) วันที่ 52/2006 -Director Certification Program (DCP) วันที่ 88/2007 -Audit Committee Program (ACP) วันที่ 19/2007 -Role of the Compensation Committee (RCC) วันที่ 7/2008	60	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology  M.S. in Management Massachusetts Institute of Technology  B.S. in Electrical Engineering Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา ตำแหน่ง กรรมการนโยบายและกลยุทธ์	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท นาราไทย ดูนีน จำกัด บริษัท เทอร์รา เวนเจอร์ จำกัด บริษัท เทอร์ราเวสต์ จำกัด บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
8.	นายสุจิต ฤทธิชัยกุล กรรมการบริหาร ด้านการอบรมหลักสูตร -Certified Investment and Securities Analyst Program ระดับ 3 ("CISA") ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย -Director Accreditation Program วันที่ 72/2008 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัท ไทย -Executive Development Program (EDP) วันที่ 6 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	58	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-	ไม่มี	2550-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2548-2559 2546-ปัจจุบัน 2548-2559	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี-การเงิน กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซสส์ จำกัด บริษัท เอเชียควีนเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดเวิร์ด จำกัด บริษัท สยามอูริเมคัล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	-Company Secretary Program รุ่นที่ 36/2010 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย -Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2016 ของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย -Corporate Governance for Capital Market Intermediaries รุ่นที่ 15/2016 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย -Effective Minutes Taking (EMT) รุ่นที่ 14/2009 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย -ที่ปรึกษาทางการเงิน ของชมรมวาณิช ธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย ปี 2558 -Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) รุ่นที่ 53/2020 ของสมาคม ส่งเสริม สถาบันกรรมการ บริษัทไทย -Director Certification Program รุ่นที่ 298/2020 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัทไทย -Corruption Risk & Control: Technical Update (CRC) รุ่นที่ 7/2020 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย -Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 21/2020 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย							

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วนงานหรือ ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
9.	นายทินกรธรณ์ มหรรณ กรรมการบริหาร ผ่าน <b>การอบรมหลักสูตร</b> - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 2015/2015 -Risk Management Program (RMP) รุ่นที่ 6/2015	62	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Ball State University  ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท มหรรณ จำกัด บริษัท ศรีวิชัยวัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท บีบีวี เอ็มเค จำกัด บริษัท ชันไรส์ อีที จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด บริษัท สยาม ซิตี้ ซิมেন্ট (เวียดนาม) จำกัด บริษัท วิลล่าทาวเวอร์สแอนด์โฮเทล จำกัด บริษัท นรา 12 จำกัด บริษัท ไทยแปงเบ้งผลิตภัณฑ์ จำกัด บริษัท ซี.เค.อาร์ จำกัด บริษัท ไทยลำเลียง จำกัด บริษัท เอ็กซ์ทูลิฟ ซินิเยร์ แตร์ จำกัด
10.	นายอัครวิทย์ อนุชะวัฒน์ กรรมการบริหาร ผ่าน <b>การอบรมหลักสูตร</b> -Senior Executive Program (SEP 9) Sasim	59	Master of Science Abilene Christian University Texas, USA.  ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	ไม่มี	2558-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท ไอเอสยูเนียว จำกัด บริษัท แกรนด์หลามหลวง จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด
11.	นายอัครวิทย์ เลิศศรีสุภรัตน์ กรรมการผู้จัดการ ผ่าน <b>การอบรมหลักสูตร</b> -Director Certification Program (DCP) รุ่น 252/2018	45	ปริญญาเอก วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งโตเกียว (TIT)  ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT)  ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2556-2559	กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร Executive Vice President-Strategy And New Business Development	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด บริษัท พุกมาเรียเอสเตท จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วนงานที่ สังกัด (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว หรือว่าผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
12.	นายพงษ์ศักดิ์ ไหมซ้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท ผ่านการอบรมหลักสูตร -Company Secretary Program (CSP) -Anti-Corruption The Practical Guide (ACPG)	62	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท รีตาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีตาร์ด จำกัด
13.	นายศุภพงษ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	53	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
14.	นางสาวพลินี ปริญาสันติ ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2554	43	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน 2549-2559	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการอาวุโสสายงานกลยุทธ์ธุรกิจ และกลยุทธ์การดำเนินการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท พลุกมา เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15.	นายพิชัย พิษขมทรโยธิน ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง	53	ปริญญาโท ศาสตราจารย์และกรรมการบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเคเนเดอร์ ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีจันทรเกษมการะบัง	-	ไม่มี	2560-ปัจจุบัน 2545-2558	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เสร็พเมียร์ จำกัด
16.	นายฤทธิชัย บรรณิลา ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด ผ่านการอบรมหลักสูตร -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2558	37	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2559-2561 2557-2559	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด รักษาการผู้อำนวยการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการสายงานกลยุทธ์ธุรกิจและ กลยุทธ์การดำเนินงาน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเอชั่น พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท พลุกมา เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
17.	นางณัฐชัช สุนทรพิพิธ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง	46	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ โยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมศาสตร์ โยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	-	ไม่มี	2563-ปัจจุบัน 2562-2563 2552-2562	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ออกลัส อินเตอร์ไพรเวตลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
18.	นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ ผู้อำนวยการวางแผนทางการเงินและ การบริหารความเสี่ยง	37	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2563-ปัจจุบัน 2562-2563 2560	ผู้อำนวยการวางแผนการเงิน และบริหารความเสี่ยง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และสารสนเทศ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
19.	นางพิชญ์กิตติ์ โพธิ์วัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	56	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	2549-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
20.	นางณัฐชฎิ แซ่ฮัง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผ่านการณ์การมหัศจรรย์ -The Next Tycoon รุ่น 3 ปี 2560	33	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน 2553-2559	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้จัดการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
21.	นายสุวิทย์ เหมน้อย ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2)	41	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2559-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2) ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเอสพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
22.	นายดิทตะ เสรวิวัฒนา ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2)	52	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปริญญาตรี สาขามathsศาสตร์ต่อเมือง มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2554-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2) ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สโตนสัน อินเตอร์ จำกัด

### 8.3 เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย การดำเนินการจัดประชุม คณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัท ให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริหาร มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

### 8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนจะพิจารณาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท บรรทัดฐานของตลาดและอุตสาหกรรม เดียวกัน สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทกระทำโดยโปร่งใส ตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นได้ อนุมัติกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท สำหรับปี 2563 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 โดยอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทในวงเงินไม่เกิน 9.5 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับสำหรับปี 2562 โดย มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความเหมาะสม

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน คณะกรรมการบริษัท จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ภายในกรอบวงเงินเพื่อการนี้ ไม่เกิน 9.5 ล้านบาทต่อปี โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาการจัดสรร โดยค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนข้างต้น มีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการ ประธานกรรมการ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท และกรรมการ ได้รับค่าตอบแทนเดือนละ 50,000 บาท
2. ค่าตอบแทนคณะกรรมการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้เป็นคณะกรรมการชุดย่อย ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามความรับผิดชอบ ดังนี้
  - 2.1 คณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
  - 2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
  - 2.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทในปี 2563

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	รวมค่าตอบแทน ทั้งหมด (บาท)
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	1,230,000	-	-	-	1,230,000
2.นายพงศ์พีณิด เศรษฐกุล	512,500				512,500
3.นายปรีชา อุ่นจิตติ	512,500	205,000	-	102,500	820,000
4.นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	325,000	65,000	-	65,000	455,000
5.นางสุนันทา เดียสุวรรณ	512,500	102,500	-	205,000	820,000
6.นายเจษฎา พรหมจาด	187,500	37,500		37,500	262,500
7.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	512,500	-	205,000	-	717,500
8.นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	512,500	-	102,500	-	615,000
9.นายทินวรรธน์ มหาสราดล	512,500	-	102,500	-	615,000
10.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	512,500	-	102,500		615,000
11.นายไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ	512,500	-	-	-	512,500
12.นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-	-	-
รวม					7,175,000

- หมายเหตุ - นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
อยู่ในตำแหน่งถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563
- นายเจษฎา พรหมจาด ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา  
ค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563
  - การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับลดค่าตอบแทนกรรมการลง  
ร้อยละ 25 ตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคม 2563

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ: ไม่มี

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับผู้บริหาร รวม 13 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,043,582 บาท

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร: ได้แก่ เงินสมทบเข้ากองทุนเลี้ยงชีพ มีจำนวนทั้งสิ้น 837,190 บาท

## 8.5 บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนดังต่อไปนี้

จำนวนพนักงานตามระดับ	กลุ่มบริหาร และการเงิน	กลุ่มพัฒนารัฐกิจ และบริหาร การตลาด	กลุ่มพัฒนา โครงการและบริการ งานก่อสร้าง	กลุ่มพัฒนา ธุรกิจโครงการ ระยอง	รวม
ระดับ พช.ผอ.ฝ่าย - กรรมการผู้จัดการ (คน)	6	3	4	1	14
ระดับ พนักงาน - ผู้จัดการแผนก (คน)	40	25	15	53	133
รวม	46	28	19	54	147

หมายเหตุ : บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

## ผลตอบแทนพนักงาน

หลักการสำคัญของการบริหารผลตอบแทนของบริษัทคือ การสร้างความเป็นธรรมระหว่างบริษัทและผู้ปฏิบัติงาน ด้วยเหตุนี้การสร้างความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายจึงเป็นสิ่งสำคัญ อันนำไปสู่การเป็นหุ้นส่วนร่วมกันอีกด้วย ความเป็นธรรมในการบริหารผลตอบแทนนี้ บริษัทให้ความสำคัญ 3 ด้าน ดังนี้

1. ความเป็นธรรมภายใน การจ่ายผลตอบแทนให้เหมาะสมกับคุณค่าของงานในตำแหน่ง ตำแหน่งงานที่มีคุณค่าต้องค้ำกรมาก ก็ย่อมจะได้ผลตอบแทนที่สูงกว่า งานที่มีคุณค่าต่ำกว่า
2. ความเป็นธรรมภายนอก การจ่ายค่าจ้างที่เหมาะสมนั้นต้องพิจารณาอัตราค่าจ้างของตลาดแรงงานและลักษณะหน้าที่ที่ความรับผิดชอบเทียบเคียงกัน ก็ควรจ่ายให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้
3. ความเป็นธรรมในระดับบุคคล เนื่องจากความสามารถแต่ละบุคคลนั้น ไม่เท่ากัน ดังนั้นแม้ว่าจะอยู่ระดับเดียวกัน ก็อาจมีผลตอบแทนที่แตกต่างกันได้ เช่น ผู้ที่มีความสามารถสูงกว่า มีผลการปฏิบัติงานที่ดีกว่า ก็ควรจะมีค่าตอบแทนที่มากกว่า ซึ่งจะสร้างความเป็นธรรมตามความสามารถในระดับบุคคล

โดยบริษัทมีระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน โดยวัตถุประสงค์สำคัญ 4 ประการได้แก่

1. ความเชื่อมต่อสนับสนุนต่อเป้าหมายหลักขององค์กร ก็คือการเชื่อมต่อเป้าหมายหลักนั้น มาเป็นเป้าหมายในการทำงานรายบุคคล โดยผ่านการจัดทำแผนงานหรือเป้าหมายการทำงานรายบุคคล
2. การจูงใจและให้ผลตอบแทนตามผลสำเร็จของงาน และคัดแยกผู้มีผลงานระดับต่างๆ ออกจากกัน เพื่อให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมกับสิ่งที่ได้ปฏิบัติให้แก่บริษัทมาตลอดทั้งปี นอกจากนี้หลักการข้อนี้ยังเป็นการจูงใจตอบสนองต่อผู้ทำงานดี และกระตุ้นสำหรับผู้ทำงานต่ำกว่ามาตรฐานให้เร่งปรับปรุงตนเองอีกด้วย
3. การพัฒนาพนักงานรายบุคคล บริษัทให้ความสำคัญและใส่ใจในประเด็นปัญหาต่างๆ ตลอดจนความไม่สำเร็จตามแผนงาน โดยการนำกลับมาวิเคราะห์จุดอ่อนจุดแข็ง จุดที่ควรพัฒนาของแต่ละบุคคล สร้างเป็นแผนพัฒนาให้แก่พนักงาน เพื่อนำเป้าหมายนั้นกลับมาพัฒนาอีกครั้งในปีถัดไป เมื่อพนักงานได้รับการเติมเต็มด้านความสามารถแล้วอุปสรรคต่างๆ ด้านย่อมจะลุล่วงไปด้วยดี
4. การวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยรูปแบบหลักเกณฑ์การคัดเลือก และการประเมินผลผู้ที่มีศักยภาพสูง และผู้สืบทอดตำแหน่ง ดังนี้



### การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่ง

- การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่งงาน หมายถึง การปรับเงินเดือนในกรณีที่บริษัทได้แต่งตั้งพนักงานให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นกว่าเดิม โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด และต้องมีคุณสมบัติขั้นต้นทั้งในด้านผลการปฏิบัติงาน และอายุงานครบตาม Career Path
- เป็นพนักงานที่ปฏิบัติงานในระดับมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี นับจากวันเข้าระดับ
- มีผลการปฏิบัติงาน เฉลี่ยสูงกว่ามาตรฐาน

### การปรับเงินเดือนเพื่อความเหมาะสม

- การปรับเงินเดือนเพื่อความเหมาะสมหมายถึง การปรับเงินเดือนในกรณีที่เกิดความไม่ทัดเทียมกันในเรื่องเงินเดือนเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดแรงงานภายนอก หรือเกิดความเหลื่อมล้ำเมื่อเปรียบเทียบกับพนักงานภายใน หรือเกิดความไม่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงาน หรือบริษัทจำเป็นต้องปรับให้เป็นกรณีพิเศษ
- การเสนอปรับค่าจ้างเพื่อความเหมาะสมตามให้ทำเฉพาะรายที่เห็นว่ามีความผิดปกติอย่างยั่งยืน เช่น เงินเดือนต่ำกว่าพนักงานที่รับเข้าใหม่ ในขณะที่ประสบการณ์ใกล้เคียงกัน เงินเดือนต่ำกว่าเกณฑ์ของบริษัท หรือต่ำกว่าอัตราเงินเดือนในตลาดแรงงานภายนอกเป็นอย่างมาก
- การปรับค่าจ้างเพื่อความเหมาะสมในรอบ 12 เดือน ไม่ว่าจะปรับกี่ครั้งก็ตามให้ปรับได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละ 20 ของฐานค่าจ้าง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการขึ้นค่าจ้างตามความสามารถในการปฏิบัติงาน (ปรับประจำปี)

### การคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่ง พิจารณาจาก

- รายชื่อพนักงานศักยภาพสูง
- แผนผู้สืบทอด
- เส้นทางความก้าวหน้าทางสายอาชีพ

ในปี 2563 ผลตอบแทนรวมของพนักงานในบริษัท เป็นจำนวนเงิน 113 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนที่ให้แก่พนักงานของบริษัทนั้นอยู่ในรูปแบบ เงินเดือน ค่าแรง ค่าครองชีพ สวัสดิการตามตำแหน่ง โบนัส และสวัสดิการอื่นๆ โดยสวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ที่บริษัทกำหนดขึ้นนั้น บริษัทเล็งเห็นว่าจะสามารถช่วยสนับสนุนให้พนักงานทุกท่านสามารถใช้ได้และเกิดประโยชน์อย่างแท้จริงกับพนักงาน ดังนี้

1. ประกันสุขภาพ (กลุ่ม) ผู้บริหารและพนักงานรายเดือน พนักงานรายวัน
  - 1.1 ประกันสุขภาพพนักงาน
  - 1.2 ประกันชีวิต ได้รับสูงสุด 20 เท่าของเงินเดือน
  - 1.3 ประกันอุบัติเหตุฉุกเฉิน

#### 2. สวัสดิการช่วยเหลือ

บริษัทจัดสวัสดิการที่นอกเหนือจากประกันสังคม ให้แก่พนักงาน อาทิ กรณีอุปสมบท เงินช่วยเหลือสมรส ของเยี่ยมผู้ป่วย กรณีผู้บริหารและพนักงานเสียชีวิต รวมทั้งบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต สวัสดิการรักษายาตามระเบียบของบริษัท

#### 3. การตรวจสอบสุขภาพประจำปี

บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ

#### 4. กองทุนประกันสังคม และกองทุนเงินทดแทน

บริษัทได้มีการขึ้นทะเบียนกองทุนเงินทดแทนและกองทุนประกันสังคมให้แก่ลูกจ้าง ตามที่กฎหมายแห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมกำหนดไว้

5. สวัสดิการอื่น ได้แก่ การเลือกช่วงเวลาเข้าปฏิบัติงาน การปฏิบัติงานจากที่พักอาศัย วันหยุดพักผ่อนประจำปี พนักงานสูงสุด 16 วัน ผู้บริหารสูงสุด 18 วัน เครื่องแบบพนักงาน ค่าตอบแทนวิชาชีพ ส่วนลดการซื้อที่อยู่อาศัย รางวัลอายุงาน การใช้บริการศูนย์กีฬาของบริษัท เป็นต้น

#### นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

ปัจจัยสำคัญของการเจริญเติบโตทางธุรกิจขององค์กร คือการได้ “คนดี คนเก่ง” บริษัทจึงให้ความสำคัญในเรื่อง “คน” ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่มีค่าสูงสุดขององค์กรโดยยึดหลักการบริหารจัดการทุนมนุษย์มาประยุกต์ใช้เพื่อเป็นการใช้ประโยชน์จาก “คน” ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร ปัจจุบันการบริหาร Talent Management เป็นงานหนึ่งที่มีความสำคัญ บุคลากรเหล่านี้ถือเป็นกลุ่มที่องค์กรสามารถฝากความหวังในการบรรลุผลที่ท้าทายขององค์กร ซึ่งจะทำให้องค์กร มีความ “แตกต่าง” และมีความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง จึงถือเป็นภาระกิจหลักที่สำคัญที่จะต้องพัฒนาพนักงานขององค์กรให้มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพสูงสุด

ดังนั้นเพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานภายใต้จุดมุ่งหมายดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้กำหนดเส้นทางการบริหารเส้นทางความก้าวหน้าทางสายอาชีพทุกระดับตำแหน่ง ให้สอดคล้องตาม Functional Competency เพื่อรองรับการทำงานอย่างมืออาชีพ การพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อมุ่งตอบสนององวิสัยทัศน์ขององค์กร ทั้งยังช่วยให้องค์กรสามารถวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญเพื่อเตรียมความพร้อมของตำแหน่งที่ว่างลง อีกทั้งเป็นการจูงใจให้พนักงานภายในมีโอกาสดำเนินการก้าวหน้าในอาชีพ อีกทั้งทำให้เกิดการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ต่อไป และในปี 2563 บริษัทได้จัดกิจกรรม Town Hall Meeting ภายใต้ชื่อธีม “Estar Open House” เปิดบ้านจับเข้าคุยกัน โดยจุดประสงค์หลักคือ การสื่อสารให้ทุกคนเข้าใจแผนธุรกิจขององค์กร เริ่มจากผู้บริหารจะบอกถึงเป้าหมายทิศทางในการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีหลัง และเปิดโอกาสให้พนักงานซักถามข้อสงสัยต่างๆ ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารก็ได้รับข้อคิดเห็นและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์จากพนักงานโดยตรงเช่นกัน

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

#### การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทกำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานของรัฐ คู่แข่ง ชุมชนสาธารณะ โดยไม่ได้มุ่งหวังกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทได้เขียนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศเป็นนโยบายที่สำคัญให้แก่คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคน ทุกระดับ ปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2546 เป็นต้นมา ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาและตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของบริษัท

### 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### ก) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
3.	นายทินวรัตน์ มหรรดาล	กรรมการบริหาร
4.	นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
5.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร

#### หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณาก่อนการลงเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติไว้
3. พิจารณานุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัถยาบันต่อไป
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัท โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัททุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตาม ข้อ 2.
5. การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

**ข) คณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นางสุนันทา เตียสุวรรณ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญและรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
  - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้อขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ

13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว

14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม

15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

#### ค) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

#### ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นรวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

2. สรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา

2.1 กรรมการบริษัท

2.2 กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ



2.4 กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

### 3. การพิจารณาคำตอบแทน

พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัท หรือองค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับคำตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย

### 4 หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ

4.1 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดและองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลและดำเนินธุรกิจของบริษัท

4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย

4.3 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4.4 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

4.5 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

4.6 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่จำเป็น โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

### ง) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### 9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

#### (1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นหรือบริษัทย่อย

ฅ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ถือหุ้น

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ฅ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (จ) ให้ผู้ถือหุ้นได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ถือหุ้นในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ฉ) คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ ในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

## (2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ รวมทั้งผู้บริหารระดับสูง และบริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบ Cumulative Voting แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ยังมีหน้าที่สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองผู้บริหารเพื่อดำรงตำแหน่งระดับสูงของบริษัท ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

#### 9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทได้กำกับดูแลและควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท นั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัท สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

#### 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วันก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท

#### รายงานการถือหุ้นของกรรมการ รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ลำดับ	ชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)		จำนวนหุ้นเพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
1	นายอานันท์ ปันยารชุน	4,000,000	4,000,000	-
2	นายพงศ์พิณิด เดชะคุปต์	-	-	-
3	นายปรีชา อุ่นจิตติ	-	-	-
4	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	-	-	-
5	นางสุนันทา เดียสุวรรณ	-	-	-
6	นายปรีดา เดียสุวรรณ (คู่สมรส นางสุนันทา เดียสุวรรณ)	1,400,000	1,400,000	-
7	นายเจษฎา พรหมจาด	-	-	-
8	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	-	-	-
9	นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	-	-
10	นายทินวรรณ มหรรค	-	-	-
11	นายณัฐวิทย์ บุญชะวัฒน์	-	-	-
12	นายไพบุลย์ วงศ์ใจหาญ	-	-	-
13	นายค่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-

## 9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชี 2563 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี	ค่าบริการอื่นๆ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1,335,000 บาท	11,235 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	200,000 บาท	17,366 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวสต์ จำกัด	40,000 บาท	-
รวม	1,575,000 บาท	28,601 บาท

## 9.7 ระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับกิจการที่ดี จึงได้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส อีกทั้งได้ปฏิบัติตามหลักกิจการที่ดีตามเกณฑ์การสำรวจโครงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น นโยบายบางประการที่บริษัท ได้ดำเนินการในแนวทางอื่นต่างจากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายใต้การดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของบริษัทและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยในปี 2563 มีเรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดี รวมถึงเหตุผลที่ยังไม่ปฏิบัติไม่ได้ ดังนี้

เรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล
บริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ใช้วิธีการลงคะแนนเสียงแบบหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง (One Share One Vote) และการใช้วิธีการลงคะแนนเสียงแบบสะสมอาจทำให้ตัวแทนที่ได้รับเลือกมีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับนโยบายการสรรหาคณะกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงอาจนำไปสู่การขัดแย้งแนวทางการบริหารงานของกรรมการที่ทำเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเพียงกลุ่มเดียว
บริษัทไม่ได้จัดทำรายงานการพัฒนายั่งยืนแยกต่างหาก ตามกรอบ Global Reporting Initiative (GRI)	เนื่องจากบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคมไว้เป็นหัวข้อหนึ่งในรายงานประจำปี ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว
บริษัท มีกรรมการอิสระในคณะกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคำนึงถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางธุรกิจของกรรมการอิสระ อีกทั้งความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระ และอิสระในการแสดงความคิดเห็น จึงเห็นควรอนุมัติให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี ซึ่งกรรมการอิสระแต่ละท่านได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอิสระอย่างแท้จริงและที่ผ่านมามีผลประโยชน์ขัดแย้ง และไม่มีส่วนได้เสียในการดำเนินกิจการของบริษัท
คณะกรรมการควรพิจารณาแต่งตั้ง CG Committee (ระดับกรรมการ)	บริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทานการปฏิบัติตามจริยธรรมจรรยาบรรณผู้บริหาร และบรรษัทภิบาล โดยกำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาบทวนเรื่องของบริษัทยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับกิจการที่ดี และได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน สามารถดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarpc.com](http://www.estarpc.com) และบริษัทได้ดำเนินการอย่างเคร่งครัด โดยสรุป 5 หมวด ดังนี้

#### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำรงสิทธิและส่งเสริมการใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน ของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์และเจ้าของบริษัท ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ การได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

บริษัทกำหนดให้มีวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายในไม่เกิน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีบริษัท เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท แสดงความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในวาระสำคัญต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

วันดำเนินการ	รายละเอียด
30 กันยายน 2562	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอนการเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี “การพิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)” ไว้ในระเบียบวาระการประชุมตามข้อกำหนดกฎหมาย พ.ร.บ. บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 มาตรา 105
27 กุมภาพันธ์ 2563	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 30 เมษายน 2563
13 เมษายน 2563	คณะกรรมการบริษัทมีมติยกเลิกกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 30 เมษายน 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19
15 มิถุนายน 2563	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2563
30 มิถุนายน 2563	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
30 มิถุนายน 2563	เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์ ระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท <a href="http://www.estarpc.com">www.estarpc.com</a> ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุม
15 กรกฎาคม 2563	จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้าทางไปรษณีย์ ก่อนการประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
1-3 กรกฎาคม 2563	ประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ลงในหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น (ฉบับภาษาไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 วันก่อนวันประชุม
30 กรกฎาคม 2563	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร ห้องเพลททินัม 1 ชั้นล็อบบี้ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมฉบับสมบูรณ์ ประจำปี 2563 พร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจนและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยคำนึงถึงความครบถ้วน เพียงพอของข้อมูล โดยในแต่ละวาระที่เสนอในหนังสือเชิญประชุม บริษัทกล่าวถึง ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนความเห็นของ



คณะกรรมการ รวมถึงวาระที่มีความสำคัญต่อผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจ ทางบริษัทได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เช่น วาระแต่งตั้งกรรมการ และวาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้มีการระบุชื่อพร้อมประวัติผู้ที่ถูกเสนอให้ได้รับการแต่งตั้ง ช่วยให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความสามารถและความเหมาะสม รวมถึงข้อมูลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- สำเนารายงานประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งก่อนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรอง
- รายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา
- รายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกวาระ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ โดยมีประวัติย่อของกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย อายุ การศึกษา ตำแหน่งหน้าที่ในอดีตและปัจจุบัน จำนวนหุ้นที่ถือของบริษัท จำนวนวาระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัท ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทและข้อพิพาททางกฎหมาย

- คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน การแสดงเอกสารการเข้าประชุมและการออกเสียงลงคะแนน
- ข้อมูลกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยมีประวัติครบถ้วน
- ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุม
- ข้อบังคับบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
- แผนที่สถานที่จัดประชุม
- หนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 แบบ ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด คือ แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะ

ทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน แบบ ข. เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ อย่างละเอียด และแบบ ค. เป็นหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

- ของธุรกิจตอบรับ เพื่อจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ให้บริษัท (กรณีที่มามอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ)
- บริษัทได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในเรื่องการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้า 3 เดือนก่อนวันสิ้นรอบบัญชี โดยประกาศหลักเกณฑ์ และระบุขั้นตอนชัดเจนซึ่งเผยแพร่ไว้ที่เว็บไซต์บริษัท [www.estarpl.com](http://www.estarpl.com) ในช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคมของทุกปีอย่างไม่เป็นทางการจนกว่าจะได้รับลายลักษณ์อักษรจากผู้ถือหุ้น โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาก่อนนำเสนอดำเนินการต่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของวาระการประชุมที่ผู้ถือหุ้นเสนอว่าควรบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือไม่ โดยถือมติของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด และเรื่องที่ผ่านมาความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเป็นวาระการประชุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่เสนอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจะแจ้งเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมระบุเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเป็นวาระด้วย

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 ที่ผ่านมา ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอระเบียบวาระการประชุม การเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและการส่งคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด นอกจากนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) ไว้ในระเบียบวาระการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมได้โดยถือปฏิบัติตามข้อกำหนดตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 105 กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีการเสนอเรื่องอื่นๆ เพื่อพิจารณาเพิ่มเติมเพียงข้อซักถามที่ได้บันทึกไว้ในรายงานการประชุมแล้วเท่านั้น

### วันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร ห้องแพลททินัม 1 ชั้นล็อบบี้ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และมีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- จัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการประชุม และแจกของชำร่วยแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม
- จัดการลงทะเบียนด้วยระบบ Barcode โดยเปิดดำเนินการลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมงและแม้จะพ้นเวลาลงทะเบียนแล้วยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิ หรือต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้ดำเนินการประชุมตามลำดับ ดังนี้

1. ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมทราบ ตลอดจนให้กรรมการบริษัทชี้แจงวิธีการดำเนินการประชุมและการลงคะแนนเสียง รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการลงคะแนนเสียง
2. ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเป็นผู้สังเกตการณ์
3. บริษัทจัดสรรเวลาได้อย่างเหมาะสมโดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม รวมทั้งไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญอย่างกระตั้นหัน
4. จัดให้มีการนับคะแนนเสียงด้วยบัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่ต้องอนุมัติ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการนับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล
5. ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังจากการประชุมเริ่มแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ
6. บันทึกรายงานการประชุมและบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระไว้อย่างครบถ้วน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/ 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 โดยมีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ จำนวน 55 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้น 3,327,075,221 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัททั้งคณะ จำนวน 11 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุม

### หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ระบุผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละเรื่องแยกประเภทคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” พร้อมแสดงสัดส่วนคะแนนเสียงแต่ละประเภท โดยจัดส่งแบบออนไลน์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ Set Community Portal ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษภายในวันที่จัดการประชุม
2. จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบันทึกสาระสำคัญของแต่ละเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม สรุปประเด็นข้อซักถามที่สำคัญของผู้ถือหุ้นและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเพิ่มเติมของที่ประชุม รวมทั้งมติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงแต่ละประเภทและสัดส่วนคะแนนเสียงของแต่ละเรื่องไว้อย่างครบถ้วน ชัดเจน โดยเลขานุการบริษัท และลงนามรับรองโดยประธานที่ประชุม

3. นำส่งรายงานการประชุมให้ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 14 วันหลังจากวันประชุม รวมถึงกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ภายใน 30 วันหลังจากวันประชุมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นเอกสารตรวจสอบและอ้างอิง ตลอดจนเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ [www.estarpcpl.com](http://www.estarpcpl.com) ของบริษัทเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563

จากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี (Annual General Meeting; AGM) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ด้วยคะแนน 98 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีเยี่ยม”

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและให้ความสำคัญถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ควรได้รับ โดยได้ดำเนินการ ดังนี้

1. เพื่อเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับสมบูรณ์ไว้บนเว็บไซต์ รวมทั้งจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยได้รับหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน ตามหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยได้ชี้แจงรายละเอียดถึงแนวทางการลงคะแนนเสียงให้แก่บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระ ตลอดจนผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่มีสัญชาติไทย เป็นต้น

2. จัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมในช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม เป็นประจำทุกปี โดยผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกัน ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ การเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท รวมถึงหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท

3. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า รวมทั้งจัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระ ตลอดจนวาระแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคนในวันประชุมผู้ถือหุ้น

4. บริษัทไม่มีโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่มีการทำรายการระหว่างกันในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งของผลประโยชน์

5. บริษัทจัดทำคู่มือการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 ซึ่งกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดี และได้เผยแพร่เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติ

6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทในเครือประสงค์ที่จะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ในการซื้อขายหลักทรัพย์มายังเลขานุการบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

7. หากมีรายการที่เกี่ยวข้องจะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่จะเข้าทำรายการ บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการ ตลอดจนความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนก่อนที่จะทำรายการ

8. บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างการถือหุ้นไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัท

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมีนโยบายที่จะให้แต่ละกลุ่มได้รับสิทธินั้นอย่างเต็มที่ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหารบริษัทและบริษัทย่อย ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านต่างๆ ไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 สามารถศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarplc.com](http://www.estarplc.com) ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทได้ปฏิบัติต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ดังนี้

#### 1. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยจริยธรรม และเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความโปร่งใส และเพิ่มมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเจริญเติบโตและความมั่นคง ด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ไม่มีการกระทำใดๆ อันส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการไม่เคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการให้ข้อมูลภายในของพนักงานทุกระดับในทางมิควร บริษัทได้มีการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมผ่านกิจกรรมและช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนผ่านรูปแบบสื่อต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในรูปแบบสารสนเทศออนไลน์ รวมถึงการให้ข่าวกับสื่อมวลชนตลอดทั้งปี และไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่

#### 2. ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและกำหนดบทบาทความรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า ตั้งแต่การใส่ใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงการใส่ใจในด้านบริการ โดยการสร้างมาตรฐานการบริการสำหรับบทบาทงานที่ต้องดูแลและให้บริการลูกค้า นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมชวนมาดูหนัง มินิคอนเสิร์ต งานบุญในช่วงเทศกาลทางศาสนา การแจกของขวัญในช่วงวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น

เพื่อให้บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการอย่างต่อเนื่อง จึงมีการกำหนดผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าในด้านต่างๆ เป็นตัวชี้วัด (KPI - Key Performance Indicator) ในระดับองค์กร ระดับฝ่าย จนถึงระดับพนักงาน โดยหัวข้อที่วัดผลประกอบด้วย

- ความพึงพอใจต่อ ทำเล รูปแบบโครงการ การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ พื้นที่ใช้สอย รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง
- ความพึงพอใจต่อการให้บริการของพนักงานขายในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อบริการจากแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อคุณภาพบ้าน และการดำเนินการซ่อมในช่องตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด
- ความพึงพอใจต่อบริการของพนักงานฝ่ายบริการลูกค้าในการให้คำแนะนำเรื่องสินเชื่อ และบริการช่วงโอนกรรมสิทธิ์
- ความพึงพอใจต่อบริการงานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ในด้านการให้บริการ คุณภาพงานซ่อม และความรวดเร็วในการให้บริการ
- ความพึงพอใจระหว่างเข้าพักในโครงการชีสดาร์

#### ผลคะแนนตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าในระดับองค์กร (ตัวชี้วัดผลการดำเนินการที่ไม่ใช่การเงิน)

ในการวัดผล KPI ในด้านความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กร จะเป็นการประมวลผลคะแนนรวมในทุกด้าน ตั้งแต่ช่วงที่ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการ จอง ทำสัญญา โอนกรรมสิทธิ์ งานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงความพึงพอใจในบริการเช่าของธุรกิจเช่า

โดยในปี 2562 บริษัทได้คะแนนความพึงพอใจอยู่ที่ระดับ 4.35 คะแนนจากคะแนนเต็ม 5.00 คะแนน อยู่ในระดับ “ดีมาก” ซึ่งเป็นคะแนนที่ปรับตัวสูงจากปีก่อนหน้า โดยบริษัทพยายามรักษาคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในปี 2563 คะแนนความพึงพอใจยังสามารถรักษาระดับ “ดีมาก” ได้ที่ 4.36 คะแนน โดยส่วนที่ลูกค้าให้ความพึงพอใจสูงจะอยู่ในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอ และทำสัญญา ในขณะที่การให้บริการช่วงซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ลูกค้าให้คะแนนความพึงพอใจมากเพิ่มขึ้นในปี 2563

### 3. คู่ค้าและเจ้าหนี้

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือการต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 ราย รวมทั้งมีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและมีประสิทธิภาพคุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ จะนำรายละเอียดของคู่ค้ามาพิจารณาเปรียบเทียบกับอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความอยู่ดีศรีธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างเป็นธรรมและซื่อสัตย์ค้ำต่อเจ้าหนี้ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและอาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจนจะนำเสนอข้อเท็จจริงที่เจ้าหนี้หรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหนี้หรือสถาบันการเงิน

### 4. คู่แข่ง

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรมภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันทางการค้าที่โปร่งใสตามกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจว่าด้วยการปฏิบัติต่อการแข่งขันทางการค้า รวมถึงจะไม่ปฏิบัติหรือละเมิดสิ่งอันใดที่นำไปสู่การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งโดยวิธีฉ้อฉล ตลอดจนไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง นอกจากนี้บริษัทยังละเว้นจากการกล่าวหาให้ร้ายโดยปราศจากความจริงและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่ง ตลอดจนไม่ทำการผูกขาดการจัดสรรรายได้และส่วนแบ่งการตลาด

### 5. พนักงาน

บริษัทตระหนักในคุณค่าของบุคลากร และเชื่อมั่นว่าบุคลากรเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการดูแลพนักงานให้ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานดังต่อไปนี้

ตามที่บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยไม่มีข้อกีดกันในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพการสมรส ภาษา หรือตำแหน่ง รวมทั้งไม่มีการสนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก การค้ามนุษย์ และไม่สนับสนุนแนวทางการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการจ่ายค่าผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ ค่าแรงขั้นต่ำสำหรับผู้ไม่มีทักษะหรือประสบการณ์ตามกฎหมาย แต่มีการปรับเพิ่มตามผลงานของพนักงานในแต่ละปี นอกจากนี้ ยังมีการสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้แก่พนักงาน เช่น ค่าล่วงเวลา โบนัส เบี้ยเลี้ยงการปฏิบัติงานนอกสถานที่ ค่าเดินทาง การตรวจสุขภาพพนักงานประจำปี การจัดงานเลี้ยงปีใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ฐานค่าแรงและสวัสดิการของแต่ละคนแตกต่างกันตามตำแหน่ง นอกเหนือจากผลประโยชน์ที่จับต้องได้ ณ ปัจจุบัน ยังมีการจัดสรรผลประโยชน์ระยะยาว อันได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

## 6. สังคมส่วนรวม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยปลูกจิตสำนึกเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในกลุ่มพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง โดยให้ความสำคัญและถือเป็นหน้าที่ต่อสังคมโดยรวมและได้กำหนดไว้เป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม และนโยบายเกี่ยวกับสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ โดยผู้บริหารให้การสนับสนุนกิจการอันเป็นประโยชน์ ต่อชุมชน และสังคม ส่วนรวม รวมถึงจัดกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อการปลูกจิตสำนึกดังกล่าวให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เช่น การมอบทุนการศึกษาแก่เด็กนักเรียน การสมทบเงินบริจาคสนับสนุนองค์กรยูนิเซฟ การจัดกิจกรรมประเพณีทอดผ้าป่า ณ วัดไทรน้อย สนับสนุนโครงการประกวดแข่งขันสวดมนต์สรภัญญะมรดกพุทธปัญญาทางวัฒนธรรมไทย ซึ่งด้วยพระราชทานสมเด็จพระสังฆราช การบริจาคเงินให้กับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ในการปรับปรุงหอพักนักศึกษา เป็นต้น และได้มีการพัฒนาสภาพแวดล้อมของบริเวณที่มีโครงการของบริษัทอยู่ อาทิ ปลูกต้นไม้ทางลงหาดปลา เป็นต้น

## 7. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน จึงได้กำหนดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานทุกระดับปฏิบัติ เพื่อส่งเสริม ดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ชีวิตพนักงาน และทรัพย์สินในพื้นที่ความรับผิดชอบของบริษัท โดยยึดถือแนวทางปฏิบัติถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อนร่วมงานและทรัพย์สินของบริษัท และตระหนักถึงความสำคัญของมาตรการป้องกันอุบัติเหตุอันเกิดขึ้นจากการทำงานที่มีผลต่อพนักงานและบุคคลอื่น เช่น มีการซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทไม่ได้มีการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภคร การแข่งขันทางการค้า สิ่งแวดล้อม และไม่ได้มีการร้องเรียนใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอเป็นปัจจุบัน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

บริษัท เผยแพร่สารสนเทศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) แบบรายงานประจำปี (56-2) ตลอดจนสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์เกี่ยวกับบริษัทลงเว็บไซต์ โดยได้จัดทำทั้งเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ดังหมวด “ข้อมูลนักลงทุน” รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ สามารถเข้าสู่ข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)

นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านหน่วยงานที่สำคัญและบนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว บริษัทได้แจ้งผลการดำเนินงานและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์อื่นๆ รวมทั้งได้สื่อสารข้อมูลและกิจกรรมตามแผนงานสื่อสารที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทที่ได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่อง และทิศทางการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนคำนึงถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นสำคัญโดยผ่านหน่วยงานที่สำคัญซึ่งมีส่วนในการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

**ฝ่ายขายและการตลาด** ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลความเคลื่อนไหวและกิจกรรมต่างๆ ของบริษัทและเผยแพร่ภาพข่าว ข้อความข่าวผ่านสื่อต่างๆ



**ฝ่ายเลขานุการบริษัท** ทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส โดยผ่านการพิจารณาตามขั้นตอน และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียส่งคำถามตามช่องทางที่กำหนดไว้ เช่น การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้สื่อข่าว โดยมีกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงาน ให้ข้อมูลเพิ่มเติมและตอบข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และการพบปะกับผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตลอดจนเผยแพร่สารสนเทศบนเว็บไซต์ ตลอดปี 2563 ดังนี้

กิจกรรม	จำนวน (ครั้ง)
สัมมนาพิเศษ	3
เผยแพร่ผ่านสื่อหนังสือพิมพ์	111
แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์	26
จัดแถลงข่าว	-

ในปี 2563 บริษัท ไม่มีเหตุการณ์ที่ถูกดำเนินการ โดยหน่วยงานกำกับดูแล ด้วยเหตุ บริษัทไม่ประกาศหรือไม่เผยแพร่ข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อให้การสื่อสารและการให้ข้อมูลระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ นักลงทุน คู่ค้าทางธุรกิจ หน่วยงานกำกับดูแล และสื่อมวลชน มีความเข้าใจและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจน รับฟังความเห็นจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาปรับปรุง และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations หรือ IR) เพื่อทำหน้าที่ ดังกล่าว และให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ

ที่อยู่ : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทาง e-mail : [ir@estarpcl.com](mailto:ir@estarpcl.com)

โทรศัพท์ : 0 2263 1010 ต่อ 890

โทรสาร : 0 2263 1009

#### การจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจากการสูญหายหรือนำไปใช้โดยบุคคลที่ไม่มีอำนาจหน้าที่ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความเชื่อมั่นในรายงานทางการเงินและคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน การขึ้นนโยบายบัญชี ที่เหมาะสม ซึ่งถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสอบทานความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน ในการนี้คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มี

การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งเพื่อสอบถามความเห็นจากผู้สอบบัญชีในประเด็นต่าง ๆ บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจาก สำนักงาน อี วาย จำกัดเป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ไม่มีความขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ และความเป็นกลางและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่กรรมการและผู้ถือหุ้นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถูกต้องและเชื่อมั่นได้ในทุกแง่มุมตามความจริงทุกประการ

ในปี 2563 บริษัทได้เปิดเผยงบการเงินประจำปีและรายได้ไตรมาสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### การเปิดเผยค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน ไว้ในแต่ละปีเพื่อเชื่อมโยงกับหลักเกณฑ์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น ทั้งนี้การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสมภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้งได้พิจารณาถ่วงน้ำหนักจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนดการเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของค่าตอบแทนเป็นรายบุคคลเฉพาะในฐานะกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนบริหารงาน ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้ ทั้งนี้ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ปี 2563 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

#### การเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท การรักษาความน่าเชื่อถือและความพร้อมการใช้ข้อมูล รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ อีกทั้งได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผยและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่จะต้องรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงของการถือครองหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อนำส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไว้ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง และให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

#### การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ โดยกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยนำส่งที่เลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องนำส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงาน

#### หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบหรือข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกัน

ก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตและอยู่ได้อย่างยั่งยืนของบริษัท โดยยึดหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบ
2. ความตระหนักในหน้าที่
3. ความยุติธรรมและซื่อสัตย์
4. การดำเนินงานที่โปร่งใส
5. การสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
6. การส่งเสริมการปฏิบัติที่เป็นเลิศ

### 1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องตามข้อบังคับบริษัทและระเบียบบริษัท ว่าด้วยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขึ้นสำหรับองค์ประกอบ คุณสมบัติ และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยแพร่รายละเอียดไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

ข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ว่า คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการ 11 คน เป็นกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด และเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 คน โดยสามารถแยกโครงสร้างคณะกรรมการได้ดังนี้

- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่เป็นกรรมการอิสระ	6 คน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	1 คน
- กรรมการอิสระ	4 คน

กรรมการบริษัทเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

1) กรรมการทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจโดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ คณะกรรมการจะร่วมกับฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทให้มีความชัดเจนและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ

2) กรรมการจะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินกิจการของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ

3) กรรมการจะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะอนุกรรมการสรรหาด้วยก็ได้

4) กรรมการต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมเสมอ การขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง

5) กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน

6) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

8) กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนใดเสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9) กรรมการพึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างตนรวมถึง

- (1) ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
  - (2) ไม่ใช้ความลับขององค์กรในทางที่ผิด
  - (3) ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งขององค์กร
  - (4) ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาขององค์กร
- 10) กรรมการต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- 11) กรรมการต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น
- (1) ต้องไม่ใช้เงินหรือสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อผลประโยชน์ต่อส่วนตน
  - (2) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนเหนือผลประโยชน์ของบริษัท
- 12) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

#### การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งโดยกำหนดให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้เป็น 3 ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับ 1 ใน 3 ส่วน กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้จะเลือกตั้งให้เข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่ยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

#### การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ บริษัทได้กำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น และไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการ ต้องทุ่มเทและให้เวลากับการทำงานให้กับบริษัทเต็มเวลา จึงไม่สามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือรับผิดชอบงานในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ยกเว้นไปดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยเพื่อกำกับดูแลในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น

## 2. ความรับผิดชอบของกรรมการ

1) คณะกรรมการมีบทบาทและหน้าที่หลักในการกำหนดและพิจารณาเห็นชอบในเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายของบริษัท แผนธุรกิจ งบประมาณ จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อทางการเงิน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง โปร่งใส รวมทั้งติดตามความคืบหน้าของผลการดำเนินงานและเปรียบเทียบกับเป้าหมาย รายละเอียดเพิ่มเติมระบุในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

2) คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัท โดยกำหนดไว้ 6 ข้อ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

3) คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ เพื่อกลั่นกรองเรื่อง

ต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายให้มีความถูกต้อง ชัดเจน และสมบูรณ์ในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเห็นชอบหรือรับรองแล้วแต่กรณี และเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีความรอบคอบและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ได้ระบุบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจนในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”

4) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำ “หลักการกำกับดูแลกิจการ” ของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา

5) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการเป็นรายละเอียดที่ชัดเจน อีกทั้งได้จัดให้มีขั้นตอนในการดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และระเบียบปฏิบัติ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากรายการใดจะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการดังกล่าวจะได้รับการพิจารณาถ้อยแถลงโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว และในกรณีที่บริษัทมีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการเปิดเผยความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวด้วย โดยกรณีที่มีการกระทำที่มีส่วนได้เสียในวาระใดๆ กรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงวาระดังกล่าว

6) บริษัทได้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2561 รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันทุกรายการเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

7) บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่ดำเนินการตามระบบ การควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริษัท ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน”

8) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยมุ่งเน้นให้มีการดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร เพื่อสนับสนุนให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนกลยุทธ์ โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาสรุปผลการดำเนินงานตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงและมีการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส ดังรายละเอียดในหัวข้อ “การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง”

### 3. การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

1) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการหนึ่งคน ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานหลายคน ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกรองประธานกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการเลือกกรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

และได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการว่าต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

2) การชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

3) กรรมการคนหนึ่งมีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4) ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือ

นัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ และกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป อาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมได้ ในกรณีที่มิได้มีการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับจากที่ได้รับการร้องขอ

5) ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวันเวลาและสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการ ซึ่งสถานที่ประชุม อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้

6) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการในนามของคณะกรรมการได้ แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น และให้กระทำการภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่จำนวนกรรมการว่างลงเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

7) คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8) คณะกรรมการของบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยเฉลี่ย

9) การจดบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปผลการประชุม และความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัท จะต้องมีความชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 11 ครั้ง เพื่อกำกับและดูแลการบริหารจัดการในสถานะวิกฤติเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด โดยจัดประชุมคณะกรรมการตามปกติ 10 ครั้งและจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) อีก 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ทุกเรื่อง รวมทั้งข้อเสนอแนะต่างๆ แก่ผู้บริหาร เพื่อไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป ที่อยู่ในความสนใจ และได้แจ้งผลการประชุมต่อกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสมโดยไม่มีการการที่เป็นผู้บริหารหรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม



### 1) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผล ดังนี้



กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

- 1) บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท
- 2) ฝ่ายเลขานุการบริษัทนำส่งแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

### สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทปี 2563

ประกอบด้วย 10 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีมาก คือ ร้อยละ 96.53 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91.16
2. การประชุมคณะกรรมการ	97.03
3. ความพร้อมของกรรมการ	96.01
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	95.18
5. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	99.65
6. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	95.71
7. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	99.15
8. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	95.67
9. การประชุมคณะกรรมการ	96.81
10. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	98.92

### สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2563

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีมาก คือ ร้อยละ 95.27 รายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	92.68
2. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	94.37
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ	96.92
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	97.11

#### กระบวนการในการประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

- 1) คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจ ให้บริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยสื่อสารให้กรรมการผู้จัดการทราบเกณฑ์การประเมินล่วงหน้า
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี และมีการสื่อสารผลการพิจารณา รวมทั้งประเด็นเพื่อการพัฒนาให้กรรมการผู้จัดการทราบ
- 3) ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำไปพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### 2) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยการให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาการให้ความรู้ที่จำเป็นแก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

## การเข้าอบรมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	-	-	-
2. นายพงศ์พันธุ์ เศรษฐกุล	รุ่นที่ 7/2013	ACEP	-
	รุ่นที่ 4/2013	HRP	-
	รุ่นที่ 7/2013	CDC	-
	รุ่นที่ 14/2012	RCC	-
	รุ่นที่ 2/2012	RNG	-
	รุ่นที่ 1/2011	M&A	-
	รุ่นที่ 2/2010	MFM	-
	รุ่นที่ 10/2010	MFR	-
	รุ่นที่ 7/2010	MIA	-
	รุ่นที่ 9/2010	MIR	-
	รุ่นที่ 1/2010	FGP	-
	รุ่นที่ 7/2010	SFE	-
	รุ่นที่ 30/2010	ACP	-
	รุ่นที่ 126/2009	DCP	-
	รุ่นที่ 71/2008	DAP	-
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	-	DCP	-
	-	DAP	-
4.นางสุนันทา เดียสุวรรณ	รุ่นที่ 22/2002	DCP	-
	-	-	หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบัน วิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11 (วคท.11)
5.นายเจษฎา พรหมจาด	รุ่นที่ 25/2017	AACP	-
	รุ่นที่ 7/2004	CSP	-
	รุ่นที่ 45/2002	DCP	-
	รุ่นที่ 5/2000	ELP	-
	-	-	การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของวิสาหกิจ และองค์กรมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
	-	-	การบริหารงานยุทธศาสตร์การป้องกัน และปราบปรามการทุจริตระดับสูง (นยปส.) รุ่นที่ 1 สถาบันการป้องกันและ ปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
	-	-	TCLA Executive Development Program รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
	-	-	Telecommunication Management จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	-	-	Cyber Resilience Leader Workshop ธนาคารแห่งประเทศไทย ปี 2019
	-	-	IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor
6.นายชัชวีน เจริญรัชต์ภาคย์	รุ่นที่ 88/2007	DCP	-
	รุ่นที่ 19/2007	ACP	-
	รุ่นที่ 7/2008	RCC	-
	รุ่นที่ 52/2006	DAP	-
7.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	รุ่นที่ 21/2020	RCL	-
	รุ่นที่ 7/2020	CRC	-
	รุ่นที่ 298/2020	DCP	-
	รุ่นที่ 53/2020	ACPG	-
	รุ่นที่ 23/2016	AACP	-
	รุ่นที่ 15/2016	CGI	-
	รุ่นที่ 36/2010	CSP	-
	รุ่นที่ 14/2009	EMT	-
	รุ่นที่ 72/2008	DAP	-
	-	-	Certified Investment and Securities Analyst Program ระดับ 3 ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย
	-	-	Executive Development Program รุ่นที่ 6 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
			หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน ของชมรม วณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย ปี 2558
8.นายทินวรินทร์ มหรรดาล	รุ่นที่ 205/2015	DCP	-
	รุ่นที่ 6/2015	RMP	-
9.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	-	-	Senior Executive Program (SEP 9) Sasin
10.นายไพบูลย์ วงศ์จใจหาญ	รุ่นที่ 66/2007	DAP	-
	-	-	Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีเข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	-	-	Building Electrical Design and Installation Standard Code for Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997
	-	-	Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003
11. นายค้อศักดิ์ เลิศศรี สุกุลรัตน์	ปี 2018	DCP	-

หมายเหตุ

AACP : Advanced Audit Committee Program

ACP : Audit Committee and Continuing Development Program

ACEP : Anti – Corruption for Executive Program

ACPG : Anti-Corruption: The Practical Guide

CDC : Chartered Director Class

CGI : Corporate Governance for Capital Market Intermediaries

CSP : Company Secretary Program

RCP : Role of the Chairman Program

DAP : Director Accreditation Program

DCP : Director Certification Program

EDP : Executive Development Program

FGP : Financial Institutions Governance Program

FSD : Financial Statements for Directors

HRP : How to Develop a Risk Management Plan

M&A : The Board's Roles in Merger & Acquisitions

MFM : Monitoring Fraud Risk Management

MFR : Monitoring of The Quality of Financial Reporting

MIA : Monitoring the Internal Audit Function

MIR : Monitoring the System of Internal Control and Risk Management

RCC : Role of the Compensation Committee

SFE : Successful Formulation & Execution of Strategy

### 3) การปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่

บุคคลที่ได้รับเลือกมาทำหน้าที่เป็นกรรมการบริษัทคนใหม่จะได้รับการฝึกอบรมและ/หรือสื่อสารให้รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ข้อมูลที่ใช้ปฏิรูประบบนิเทศเมื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ เรื่องที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัท ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการย้อนหลัง 1 ปี คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในการฝึกอบรมนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ/หรือ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ให้ข้อมูลต่อกรรมการคนใหม่ คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการมีความรู้อย่างต่อเนื่องและสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมในการฝึกอบรมในหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาต่างๆ

### 4) แผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดงานและ ทบทวนแผนพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงานในกรณีที่ กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้นๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้การบริหารงานของบริษัท สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง มีแผนสืบทอดตำแหน่งของตนเองเพื่อรักษาความ เชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัท จะได้รับการสานต่อตาม แนวนโยบายการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ภายใต้การมีจรรยาบรรณธุรกิจ โดยให้กรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานตาม แผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบเป็นระยะ อย่างน้อยปีละครั้ง

### 5) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนิน กิจกรรมอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ในองค์กรทุกๆ กรณี จึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบในการ แสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต โดยได้กำหนดมาตรการต่อต้าน การคอร์รัปชันขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงาน ของบริษัทในการปฏิบัติ ตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง แจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปใน ทิศทางเดียวกันตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

#### แนวปฏิบัติ

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา หรือการคัดเลือก บุคคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบและควบคุมดูแลการ ปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแล กิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ คู่มือการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3. เพื่อความชัดเจนในเรื่องการดำเนินการที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่อไปนี้ด้วยความระมัดระวัง

### 3.1 ความเป็นกลางและช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทมีนโยบายเป็นกลางทางการเมืองโดยจะไม่สนับสนุน หรือการกระทำอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งรวมถึงการใช้ทรัพยากรของบริษัทในกิจกรรมที่จะทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางทางการเมือง และ/หรือ ได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับกิจกรรมดังกล่าว

### 3.2 การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุน

การบริจาคเพื่อการกุศลถือเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือเพื่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตอย่างถ้วนหน้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทั้งนี้ การบริจาคเพื่อการกุศลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด และกระทำในลักษณะที่มีความโปร่งใส การชำระเงินจะต้องระบุผู้รับเงินที่ชัดเจน รวมถึงมีการระบุชื่อผู้รับซึ่งเป็นองค์กรที่ได้ขึ้นทะเบียนพร้อมกันมีวัตถุประสงค์ของการบริจาคอย่างชัดเจน และโดยทั่วไปแล้วการให้เงินสนับสนุนจะทำได้เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์หรือชื่อเสียงขององค์กรซึ่งปกติมักกระทำผ่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคม การให้เงินสนับสนุนจะต้องเป็นไปตามการพิจารณาตัดสินใจที่โปร่งใส มีการทำสัญญาหรือมีหลักฐานการชำระเงินอย่างถูกต้องเพียงพอ และต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการและผู้มีอำนาจในการอนุมัติตามลำดับขั้นตอนบริษัท และจะต้องไม่มีการให้เงินสนับสนุนใดๆ ที่ทำขึ้นเพื่อบังหน้าหลบเลี่ยงการคอร์รัปชันและสินบน

### 3.3 การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชัน ดังนั้น กรรมการและพนักงานทุกคนจะต้องไม่รับ หรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตระหนักได้โดยทั่วไปว่า การรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทน หรือเป็นหนทางที่จะนำไปสู่การคอร์รัปชัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวให้ใช้กับการรับหรือให้ของขวัญหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกด้วย อย่างไรก็ตาม หากการรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่ได้ก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทนที่เป็นการคอร์รัปชัน และสอดคล้องตามธรรมเนียมปฏิบัติเป็นปกติก็เป็นสิ่งที่กระทำได้ หากสอดคล้องตามจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ของบริษัท

### 3.4 การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การสมยอมกัน การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ การชักชวนการฟอกเงิน

การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบเพื่อกระทำการ เช่น การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การกระทำในลักษณะที่เป็นการสมยอมกัน และการฟอกเงิน ถือเป็นการทุจริตโดยต้องห้ามตามกฎหมายและต้องห้ามกระทำอย่างชัดแจ้งภายใต้คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน และถือว่าการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่ได้รับความไว้วางใจในฐานะเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท โดยไม่คำนึงว่าจะมีมูลเหตุจูงใจในการกระทำความผิดหรือไม่

การดำเนินการเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชันดังกล่าวยังมิได้ครอบคลุมในทุกกรณี กรรมการและพนักงานจะต้องใช้วิจารณญาณของตนเองในการพิจารณาเพื่อมิให้การทำธุรกิจและธุรกรรมต่างๆ เข้าข่ายคอร์รัปชัน

4. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงินผลประโยชน์ หรือสิ่งของที่ไม่สมควร ไม่สุจริต หรือเกิดปณิธานจากผู้เกี่ยวข้องในกิจการบริษัท

5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงิน ผลประโยชน์ สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นการเรียกร้อย หรือรับเพื่อตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติหน้าที่/ละเว้นปฏิบัติหน้าที่ในทางมิชอบ หรือกระทำความผิดกฎหมาย

6. ห้ามให้ เสนอที่จะให้ หรือรับการบริจาคหรือสนับสนุนเงินหรือสิ่งของ ประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก อาทิ เจ้าหน้าที่รัฐ นายหน้า ตัวแทน คู่ค้า ลูกค้า หรือผู้มีอำนาจตัดสินใจ เป็นต้น ที่มีเจตนาชักนำให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นการกระทำ



ที่เป็นการผิดต่อกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของบุคคลนั้น หรือเพื่อก่อให้เกิดการได้เปรียบหรือแลกเปลี่ยนกับสิทธิพิเศษที่ไม่ควรได้ การให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุน ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่า เงินบริจาคหรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปเพื่อเป็นข้ออ้างในการตัดสินใจ

7. กรณีที่นิติบุคคลหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท ให้สิ่งของหรือผลประโยชน์แก่ผู้บริหารหรือพนักงานเพื่อเป็นสินน้ำใจ ผู้บริหารหรือพนักงานต้องใช้ดุลยพินิจ พิจารณาถึงความเหมาะสม สมควร และ/หรือ ถูกต้องด้วย โดยคำนึงถึงกฎระเบียบของทางราชการ หากผู้บริหารหรือพนักงานไม่รับแล้วจะเป็นการเสียน้ำใจ และกระทบต่อความสัมพันธ์ที่ดีทางธุรกิจก็ได้รับได้ แต่ต้องมีมูลค่าไม่เกินข้อห้ามที่เจ้าหน้าที่ของรัฐพึงรับได้

8. การรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน ควรจะเป็นการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด โดยจรรยา อาจเป็นการรับจากผู้เกี่ยวข้อง คนรู้จัก การรับควรรับในลักษณะที่เป็นการทั่วไป ไม่เฉพาะเจาะจง มูลค่าพอสมควร ไม่เป็นการรับทรัพย์สินอย่างผิดกฎหมาย และของขวัญ หรือทรัพย์สินนั้นต้องไม่ใช่สิ่งผิดกฎหมาย

9. ห้ามบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนครอบครัวเรือกเรือน หรือรับของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่ากรณีใด อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้

10. บุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่ให้สินบน หรือผลประโยชน์ตอบแทนใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคลากรของบริษัทเองหรือบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้นั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายและจริตประเพณีท้องถิ่น

11. ไม่พึงกระทำการให้และรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าปกติที่วิญญูชนพึงให้กันระหว่างผู้บังคับบัญชาและผู้ใต้บังคับบัญชา ไม่ว่าโอกาสใดๆ ก็ตาม

12. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ยกเว้นแต่เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยม

13. การดำเนินร่วมกับหน่วยงานต่างๆ เช่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชนทั้งหลายภายในประเทศและต่างประเทศ ต้องดำเนินไปอย่างโปร่งใสเป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่บริษัทติดต่อกิจด้วย รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชันในทุกท้องถิ่นที่บริษัทมีการทำการอยู่

14. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา บุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วยว่าบริษัทไม่สนับสนุนการกระทำอันใดๆ ที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน และจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ไม่ว่าด้วยการเรียกเก็บ รับ และจ่ายสินบนทุกรูปแบบ และหากการกระทำดังกล่าวต้องต้องให้บริษัททราบทันที

15. บริษัทกำหนดให้นโยบายนี้ใช้ปฏิบัติกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

16. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายนี้ ถือเป็นการทำผิดวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท และหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจบังคับใช้กฎหมาย ดำเนินคดีตามกฎหมายกับผู้กระทำความผิดต่อไป

17. บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ

17.1 บริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม ให้ถือปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันฉบับนี้

17.2 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ (ถ้ามี) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ว่าจ้างตัวแทน หรือตัวกลางทางธุรกิจใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อก่อการให้หรือรับสินบน หรือการคอร์รัปชัน

### มาตรการดำเนินการ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามนโยบาย และมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น หลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. พนักงานไม่ควรละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชั่น โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือผ่านทางช่องการรายงานที่กำหนดไว้ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบบริษัท
3. บริษัทจะให้ความสำคัญและควบคุม และไม่ลงโทษหรือได้รับผลใดๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จากการปฏิเสธการคอร์รัปชั่นที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัท แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และบริษัทจะดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชั่นโดยเคร่งครัด ตามที่กำหนดในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคล และ/หรือ มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสของบริษัท
4. ผู้ที่ทำการคอร์รัปชั่น เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัท จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ขอร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน บริษัทย่อย ผู้เกี่ยวข้องทุกกลุ่มผ่านวิธีการต่างๆ เช่น การประชุมเทศกาลกรรมการและพนักงาน การสื่อสารข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรและกลุ่มบริษัทโดยผ่านสื่อต่างๆ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ เป็นต้น
6. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ขอร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะให้แก่สาธารณชน และผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านวิธีการต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท รายงานประจำปี
7. บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชั่น โดยมีกระบวนการประเมินความเสี่ยง จัดลำดับความสำคัญและกำหนดมาตรการที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามความก้าวหน้าของมาตรการที่ได้ดำเนินไปแล้ว โดยคณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชั่นและอื่นๆ ได้ประสานกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านคอร์รัปชั่น เพื่อให้สำนักงานตรวจสอบภายในเป็นผู้สอบทาน
8. บริษัทจัดให้มีการบริหารงานบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ตั้งแต่การคัดเลือกบุคลากร การฝึกอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การจัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสมให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุล ตลอดจนการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีทรัพยากรและบุคลากรที่มีทักษะเพียงพอและเหมาะสมต่อการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ
9. บริษัทจัดให้มีระบบอำนาจการอนุมัติที่ชัดเจน รัดกุม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
10. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมด้านการเงิน การบัญชี การเก็บบันทึกข้อมูล รวมถึงกระบวนการอื่นภายในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่นและมีการสื่อสารผลการควบคุมภายในให้บุคลากรที่รับผิดชอบทราบ
11. บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบระบบงานภายใน ครอบคลุมกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท เช่น การดำเนินงานด้านพาณิชย์ การจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในจะบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าเป็นตามระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ข้อกำหนดกฎระเบียบ และให้คำแนะนำในการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
12. บริษัทกำหนดให้มีมาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รวมถึงวิธีการสื่อสารมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นต่างๆ ผ่านการประชุมเทศกาลพนักงาน จดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ วารสาร สื่อสารภายในและภายนอกองค์กร ผ่านจดหมายแจ้งนโยบายถึงลูกค้า ลูกค้า และเว็บไซต์ของบริษัท

### การติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติ

บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดที่มีอยู่ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ของบริษัท อีกทั้งผู้บริหารทุกระดับจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชามีความรู้ความเข้าใจและปฏิบัติตามคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด

บริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดกับหลักการกำกับดูแลกิจการ หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน กระทำผิดหลักการกำกับดูแลกิจการตามที่กำหนดไว้จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และหากมีการกระทำที่เชื่อได้ว่าผิดกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของภาครัฐ บริษัทจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่รัฐดำเนินการต่อไป

หากพนักงานทุกระดับของบริษัทประสบปัญหาในการตัดสินใจ หรือปฏิบัติงานเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจที่มีได้กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้ตั้งคำถามเกี่ยวกับการกระทำนั้นกับตนเองต่อไป

1. การกระทำนั้นขัดต่อกฎหมายหรือไม่
2. การกระทำนั้นขัดต่อนโยบายหรือจรรยาบรรณหรือส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของบริษัทหรือไม่
3. การกระทำนั้นส่งผลเสียต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทอย่างร้ายแรงหรือไม่

พนักงานทุกระดับสามารถแจ้งข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ตลอดจนเบาะแสการทำผิดกฎหมาย และ/หรือ จรรยาบรรณตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤตินิষอบของบุคคลในบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้แจ้งเบาะแสไปยังช่องทางสื่อสารของบริษัท

### มาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกรับแจ้งเบาะแส

บริษัทมีการติดตามดูแลให้พนักงานทุกระดับมีการปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดในคู่มือต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสโดยมีช่องทางแจ้งเบาะแสและร้องเรียน สำหรับผู้ร้องเรียน ภายในและภายนอกองค์กรเกี่ยวกับการกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิต่างๆ การทำผิดจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ หรือมีพฤติกรรมที่สื่อไปทางทุจริตประพฤตินิষอบของบุคคลในองค์กรทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหาร พนักงานบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนการตรวจสอบและแก้ไขที่ชัดเจน เป็นกลางและโปร่งใส มีมาตรการคุ้มครอง ผู้แจ้งเบาะแสและพยานที่เกี่ยวข้องตามกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสของบริษัท โดยสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัทฯ ได้ 3 ช่องทาง คือ

- 1) ทางเว็บไซต์ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)
- 2) ทาง e-mail [anti-corruption@estarpcl.com](mailto:anti-corruption@estarpcl.com)
- 3) ทางไปรษณีย์ หรือยื่นโดยตรงได้ที่

คณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและอื่นๆ  
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

### กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับข้อร้องเรียน

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคลให้นำส่งผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของรัฐ นโยบายหลักการกำกับดูแลกิจการ และระเบียบข้อบังคับบริษัท ให้นำส่งเลขานุการบริษัท

3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจสื่อทางทุจริต ซึ่งหมายถึง การกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้ด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น เช่น การชักยอกทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การฉ้อโกง เป็นต้น ให้นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ
4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 เป็นเรื่องที่ซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้นำส่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงสำหรับดำเนินการดังกล่าว
5. จากนั้นให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อลงทะเบียนเรื่องร้องเรียน บันทึกข้อมูล โดยจะสรุปข้อเสนอแนะและประเด็นต่างๆ ทั้งหมดเพื่อนำเสนอตามกระบวนการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส และจะเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส ยกเว้น เป็นจดหมายที่ส่งถึงคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งจะถูกจัดส่งไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง และหากเป็นกรณีเร่งด่วนสามารถแจ้งโดยตรงที่กรรมการผู้จัดการทางอีเมล หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนและบันทึกการสอบสวนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแส รวมทั้งดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว

#### มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแส/ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแสและดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว รวมไปถึงมาตรการคุ้มครองในกรณีในกรณีที่ผู้ยื่นเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย โดยบริษัทจะดำเนินการด้วยกระบวนการที่มีความเป็นธรรมและเหมาะสม ตลอดจนบรรเทาความเสียหาย เมื่อมีผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทไม่ได้รับร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการทุจริตใดๆ

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 10.1 นโยบายภาพรวมการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders)

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาของการดำเนินธุรกิจ การประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย มิได้แสวงหาผลกำไรเท่านั้น บริษัทยังคงคำนึงถึงการตอบแทนกลับคืนสู่สังคม โดยให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพชีวิตเด็กด้อยโอกาส ที่กำลังเผชิญวิกฤตทั้งด้านมนุษยธรรม ความขัดแย้งทางสังคม ภัยธรรมชาติ และวิกฤตฉุกเฉินอื่นๆ เพราะตระหนักว่าเด็กเป็นกลุ่มที่เปราะบางทางสังคมมากที่สุด ขณะเดียวกันเด็กก็คืออนาคตของประเทศ อาทิ การให้ทุนการศึกษา การสนับสนุนภารกิจขององค์การยูนิเซฟ (UNICEF) ที่มุ่งยุติความเหลื่อมล้ำต่างๆ ให้กับเด็กทั่วโลก รวมทั้งเด็กไทย เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต สร้างโอกาสทางสังคมให้เด็กเหล่านั้นได้เติบโตเป็นคนที่มีคุณภาพกลับคืนสู่สังคม

ขณะเดียวกัน บริษัทและบริษัทย่อย ได้ยึดมั่นในความเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ จึงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาชุมชนและสิ่งแวดล้อม อาทิ การปรับปรุงภูมิทัศน์ถนนและซอย การบูรณะสะพานข้ามคลองในชุมชน และการเติมไฟโซลาร์เซลล์ให้กับชุมชนที่โครงการของบริษัทตั้งอยู่เพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมและความเป็นอยู่ที่ดีให้กับคนในชุมชนโดยรอบ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจและองค์กรในระยะยาว

รวมทั้งปลูกฝังพนักงานของบริษัทให้มีความเป็นผู้ที่มีจิตอาสาโดยสนับสนุนการร่วมกิจกรรมเพื่อสังคมด้านต่างๆ ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาลและมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยคำนึงถึง

1. เคารพสิทธิและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย
2. สนับสนุนกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ สังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนส่งเสริมองค์กรภาครัฐหรือเอกชนที่มีภารกิจเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
3. ส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับให้ความสำคัญและมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของบริษัทด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมงานอาสาสมัครและกิจกรรมสาธารณประโยชน์ร่วมกับชุมชน
4. ไม่สนับสนุนกิจการที่ขัดต่อหลักศีลธรรม หรือก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสีย อาทิ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนที่บริษัทประกอบกิจการ ลูกค้า ลูกค้า และหน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนถึงสังคมและประเทศชาติ เป็นต้น

#### กลยุทธ์การทำงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) ควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการส่งมอบบ้านที่มีคุณค่าเพื่อสร้างความสุขและความภูมิใจต่อผู้อยู่อาศัย รวมไปถึงการสร้างคามยั่งยืนให้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปสู่การเติบโตที่เข้มแข็งและยั่งยืน

### 10.2 การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทในกลุ่มโดยให้ความสำคัญด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในกระบวนการธุรกิจ (CSR-in-Process) และนอกกระบวนการหลักของธุรกิจ (CSR-after-Process) ส่งผลให้เกิดการบูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่บริษัท ตระหนักและส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติอย่างต่อเนื่องเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งนี้เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างผลกำไรทางธุรกิจและการตอบแทนผู้สังคม ดังนี้

#### 1. ประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

1.1 บริษัทมีนโยบายที่จะให้การปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า

1.2. บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติ ต่อคู่แข่งทางการค้าภายใต้กรอบกติกา การแข่งขันที่ดีไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของกลุ่มค้า ด้วยวิธีฉ้อฉล ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของกลุ่มแข่งขันทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่ทำลายชื่อเสียงของกลุ่มคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย

1.3. กรณีที่มีข้อมูลว่ามีการเรียก หรือการรับ หรือการจ่าย ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตเกิดขึ้น ต้องเปิดเผยรายละเอียดต่อคู่ค้า และร่วมกันแก้ไขปัญหาโดยยุติธรรมและรวดเร็ว

1.4 บริษัทจะปฏิบัติต่อลูกค้า คู่ค้าอย่างเป็นธรรม ไม่เรียกร้องหรือรับผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่ชอบธรรมจากคู่ค้าและหากปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าข้อใดไม่ได้ บริษัทจะรีบแจ้งแก่คู่ค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและไม่แสวงหาข้อได้เปรียบโดยมิชอบเหนือคู่แข่งทางธุรกิจ มุ่งเน้นการแข่งขันที่เสรีและเป็นธรรมเพื่อประโยชน์โดยรวมของสังคม

1.5 บริษัทจะเปิดเผยข่าวสารข้อมูลของสินค้าทุกตัวของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วน

1.6 บริษัทมีนโยบายอย่างเคร่งครัดในการรักษาข้อมูลของลูกค้าที่บริษัทได้รับรู้มาอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจ โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย เว้นแต่การเปิดเผยนั้นเป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ทางกฎหมาย

1.7 ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องให้ความร่วมมือและนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทไปใช้กับการบริหารจัดการในทุกระดับของธุรกิจอย่างเป็นกิจวัตรและครอบคลุมทุกด้าน จนกลายเป็นวัฒนธรรมที่ดีขององค์กรในการสร้างคุณค่าร่วมที่ยึดถือปฏิบัติ ดังนี้

ด้านแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรมและทั่วถึง : บริษัทยึดถือหลักจริยธรรม หลักกฎหมายในการดำเนินธุรกิจอย่างสุจริต ภายใต้กรอบการแข่งขันเสรี โดยส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับ ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามนโยบายการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม หลักเล็งการผูกขาดทางการค้า การใช้ตำแหน่งทางการตลาดที่เหนือกว่าในทางมิชอบ

ด้านการเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น : บริษัทยึดถือแนวทางที่จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมใดอันเป็นการละเมิดทรัพย์สิน รวมถึงการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาต่างๆ

ด้านการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อห่วงโซ่อุปทาน : บริษัทสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้า ซึ่งอยู่ในห่วงโซ่อุปทาน โดยปฏิบัติต่อกันอย่างเป็นธรรม มีเงื่อนไขสัญญาที่เหมาะสมกับกิจการ ส่งเสริมการมีส่วนร่วม และยกระดับการให้ความสำคัญด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของคู่ค้า

## 2. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชน ขึ้นพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิและเสรีภาพ โดยปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน การปฏิบัติต่อพนักงานภายใต้กฎหมายแรงงานที่ครอบคลุมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด การไม่เลือกปฏิบัติในการจ้างงาน การไม่กีดกันโดยอ้างเชื้อชาติ สัญชาติ ศิพว ศาสนา เพศ หรือความพิการ ไม่มีการเลิกจ้างโดยไม่เป็นธรรม การเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถเสนอแนะแนวทาง ความเห็น หรือร้องทุกข์ต่อบริษัทและจะไม่สนับสนุนหรือส่งเสริมผู้กล่าวหาข้อหาต่างๆ ที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชน จากกระบวนการได้มาซึ่งวัตถุดิบของบริษัท

## 3. การปฏิบัติต่อแรงงานที่เป็นธรรม

การให้โอกาสพนักงานทุกคนสามารถพัฒนาศักยภาพตนเอง เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัท มีทรัพยากรบุคคลที่มีศักยภาพสูง มีความเป็นมืออาชีพ และเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับกระบวนการสรรหาพนักงาน การพัฒนาศักยภาพพนักงาน และการพัฒนาภาวะผู้นำ รวมถึงการให้ผลตอบแทนพนักงานที่เหมาะสม

## 4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพภายใต้สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี สร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ลูกค้าต้องการและพึงพอใจมากที่สุดและการส่งมอบบ้านที่มีคุณค่าเพื่อสร้างความสุขและความภูมิใจต่อผู้อยู่อาศัย การใช้ทรัพยากร เวลา บุคลากร ทุน วัสดุ เครื่องจักรอุปกรณ์ ข้อมูล เทคโนโลยี และวิธีการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากที่สุด



### 5. การดูแลรักษาสสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญและคำนึงผลกระทบต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมต่างๆ ขององค์กรสร้างวัฒนธรรมองค์กร ด้วยการสร้างจิตสำนึกของพนักงานทุกระดับ ในการอนุรักษ์ทรัพยากร สิ่งแวดล้อม และพลังงาน สนับสนุนกิจกรรมการพัฒนาและรักษาสสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมของชุมชนให้คงอยู่ต่อไป

### 6. การสร้างสรรคนวัตกรรม

บริษัทจะสนับสนุนให้มินวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กรและในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งหมายถึงการทำสิ่งต่างๆ ด้วยวิธีใหม่ๆ และยังสามารถหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางความคิด การผลิตเพื่อเพิ่มมูลค่าเป้าหมายของนวัตกรรม คือการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวก เพื่อให้สิ่งต่างๆ เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น ก่อผลิตผลที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมสูงสุด

## 10.3 การดูแลด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ Corporate Social Responsibility (CSR) ที่ดำเนินการนอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติขององค์กรอันเป็นประโยชน์ต่อสาธารณชน และชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียงอย่างสม่ำเสมอ ทั้งในรูปแบบของการสนับสนุนทุนทรัพย์และการให้พนักงานของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรม โดยดำเนินกิจกรรม ดังนี้

#### 1. ให้โอกาสการศึกษาที่เท่าเทียม

เพราะเด็กไทยคืออนาคตของชาติ บริษัทได้ตระหนักถึงการส่งเสริมให้เยาวชนไทย ได้มีโอกาสเติบโตเป็นคนที่มีคุณภาพของสังคมและประเทศชาติ และนำความรู้ความสามารถจากการศึกษามาช่วยพัฒนาประเทศ จึงได้มอบทุนการศึกษาแก่โรงเรียนวัดไพรในพื้นที่เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ในเทศกาลวันเด็ก 2563 เป็นประจำทุกปี จำนวนเงิน 20,000 บาท

#### 2. ช่วยเหลือสังคมลดความเหลื่อมล้ำ

ปัจจุบันมีเด็กด้อยโอกาสทั่วโลก ทั้งเด็กด้อยโอกาสจากความขัดแย้ง ภัยธรรมชาติ และวิกฤตฉุกเฉินในชีวิตต่างๆ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตสร้างความทัดเทียมให้กับสังคม เพื่อให้เขาเหล่านั้นได้เติบโตเป็นคนที่มีคุณภาพต่อสังคม บริษัทได้เข้าร่วมสนับสนุนเป็นสปอนเซอร์รายการระดมทุนทางโทรทัศน์ The Blue Carpet Show For Unicef เป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท ติดต่อกันเป็นปีที่ 3 เพื่อสนับสนุนภารกิจขององค์การยูนิเซฟที่มุ่งมั่นยุติความเหลื่อมล้ำและสร้างโลกที่สว่างงามกับเด็กทุกคนที่ด้อยโอกาสทั่วโลก

#### 3. การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี

บริษัทได้เป็นส่วนหนึ่งในการร่วมพัฒนาชุมชนและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ โดยมีการบูรณะสะพานข้ามคลองในชุมชน โดยปรับปรุงผิวสะพาน ทาสีพื้น ราวกันตก และเติมไฟ Solar Cell เพื่อสร้างสุขภาพสภาพแวดล้อมที่ดีต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ

นอกจากนั้น ปัจจุบันประเทศไทยกำลังเผชิญกับปัญหาภัยโรคไวรัส โควิด-19 ระบาดเพื่อเป็นการป้องกันการแพร่เชื้อ และช่วยยับยั้งการแพร่ระบาด ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ มนุษยชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทได้มีช่วยเหลือชุมชนโดยนำเจลแอลกอฮอล์ มาแจกจ่ายให้กับประชาชนหรือผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ รวมทั้งได้มอบเครื่องฟ่นฆ่าเชื้อไวรัสโควิด-19 ให้กับลูกบ้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ

#### 4. เปิดเผยการดำเนินงานพื้นฐานบนข้อเท็จจริง

บริษัทได้ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจอย่างโปร่งใส และมีธรรมาภิบาล จึงได้มีการรายงานข้อมูล ข่าวสารกิจกรรมของบริษัทบนข้อเท็จจริงทั้งในสื่อสิ่งพิมพ์ และสื่อออนไลน์ต่างๆ และได้ติดตามข้อมูลข่าวสารและรายงานจากสื่อมวลชนมาโดยตลอด

#### 5. ความมุ่งมั่นในการดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมปี 2564

จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ผ่านมาเป็นเครื่องยืนยันถึงความเอาใจใส่ดูแลของ บริษัท ตลอดจนสังคมโดยส่วนรวมด้วยดีตลอดมา ที่สำคัญการดำเนินธุรกิจไม่สามารถแยกออกจากสังคมได้ ธุรกิจไม่อาจจะดำเนินการเพียงมุ่งหวังแต่ผลกำไร โดยละเลย



สังคมได้อีกต่อไป เพราะเมื่อสังคม ประสบปัญหาต่าง ๆ ย่อมส่งผลให้ธุรกิจถดถอยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาสู่ความยั่งยืนด้วยการกำหนดความสำคัญของกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อสังคมให้ผสมผสานไปกับกิจกรรมทางธุรกิจผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์และการบริการให้เพิ่มมากขึ้น และมุ่งเน้น การรายงานผลการดำเนินกิจกรรมให้เป็นไปตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์มาตรฐานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมาตรฐานสากลสู่การพัฒนาความยั่งยืนให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นต่อไป



#### 10.4 แนวทางในการปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจ โดยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกกรณี จึงได้กำหนดหลักการดำเนินการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบ ในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินการอันปราศจากการทุจริต บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงานของบริษัทในการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง เจ้าบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปในทิศทางเดียวกันตาม “คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน” โดยได้มีการระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปใช้

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน และสอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัดและคุ้มค่า ซึ่งรวมถึงการดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลือง หรือการทุจริต นอกจากนี้ รายงานทางการเงินที่ใช้ภายในและภายนอกจะต้องเป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันเวลา รวมทั้ง การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัทที่กำหนดขึ้นเพื่อการการควบคุมการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในบริษัทให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี 2563 ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยพิจารณาจากผลการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของระบบงานที่สำคัญตามแนวทางของ COSO และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย รวมถึงแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขจากข้อสังเกตที่ตรวจพบแก่ฝ่ายบริหารไปพิจารณาดำเนินการ และทุกไตรมาสผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมจุดบกพร่องในการปฏิบัติงานต่างๆ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบและกำกับฝ่ายบริหารให้ปรับปรุงแก้ไขต่อไปด้วย

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน สรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร และการติดตามและประเมินผล มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. สภาพแวดล้อมการควบคุม

บริษัทมีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการบริหารจัดการด้านต่างๆ ซึ่งมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1.1 มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ

1.2 มีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนในแต่ละปี โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน รวมทั้งมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและติดตามตรวจสอบการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

1.3 มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลักอย่างชัดเจน และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยให้มีประสิทธิภาพ มีความรัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน

1.4 บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททุกฝ่าย ดังนั้น ในปี 2563 บริษัทได้กำหนดนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้งได้กำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และได้แต่งตั้งคณะทำงานควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทได้รับมาให้ปลอดภัย และเพื่อให้

มั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ทั้งการจัดเก็บ นำไปใช้ เผยแพร่ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และเหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

1.5 มีการกำหนดนโยบายให้บริษัทเป็นส่วนหนึ่งที่เข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) กับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เพื่อแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อให้เกิดการทำธุรกิจอย่างโปร่งใส

## 2. การประเมินความเสี่ยง

ในปี 2563 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจัดทำโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยง โดยมีการประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งองค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงนั้นมีความสอดคล้องตามกรอบและหลักการการบริหารความเสี่ยงตาม COSO-ERM ที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป คือ มีการพิจารณาถึง (1) การกำกับดูแลกิจการและวัฒนธรรมองค์กร (2) กลยุทธ์และวัตถุประสงค์องค์กร (3) การจัดการความเสี่ยง (4) การทบทวนและปรับปรุงความเสี่ยง (5) การสื่อสาร และการรายงานความเสี่ยง โดยบริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในด้านต่างๆ ดังนี้ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Compliance Risk) และยังรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk) ให้สอดคล้องกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption) ในส่วนของกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัท จะรวมถึง การระบุการประเมินความรุนแรง การจัดลำดับ และการตอบสนองต่อความเสี่ยง โดยกำหนดแนวทางการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งบริษัทได้มีการทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยงผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อรักษาความสามารถและสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรต่อไป

## 3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท หากเห็นว่ากิจกรรมใดที่ไม่มีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

## 4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทมีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศมีข้อมูลเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสม

## 5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2563 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 5 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 12 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

### 5.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในบริษัท

ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานประเมินผลการควบคุมภายใน และรายงานการตรวจสอบต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท หากขึ้นตอน หรือการควบคุมใดที่เป็นจุดอ่อน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้พิจารณา กำหนดมาตรการควบคุมเพื่อแก้ไขปัญหานั้นอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

หน่วยงานที่ถูกตรวจสอบได้รับคำแนะนำให้แก้ไขการปฏิบัติงานหรือต้องเพิ่มมาตรการการควบคุมให้รัดกุมยิ่งขึ้น ผู้ตรวจสอบภายในจะเป็นผู้ติดตาม และประเมินผลตลอดจนรายงานผลให้ฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทให้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

## 11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการควบคุมภายใน และผู้สอบบัญชีก็ไม่ได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

## 11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ใช้บริการหน่วยงานภายนอกในการทำหน้าที่ตรวจสอบภายในโดยว่าจ้าง บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

## 12. รายการระหว่างกัน

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดเผยรายการที่สำคัญระหว่างบุคคลที่มีรายการเกี่ยวข้องกันในงบการเงิน ประจำปี 2563

### นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและการพิจารณาเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2561-2563) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงินปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2561	นายชยพล ทุกเศรษฐนันท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2562	นางกิ่งกาญจน์ อัสวรั้งสฤษฎ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2563	นางกิ่งกาญจน์ อัสวรั้งสฤษฎ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข



## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561
สินทรัพย์รวม	7,203.50	7,780.00	6,082.48
หนี้สินรวม	2,287.96	3,058.44	1,311.99
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	4,915.54	4,721.56	4,770.49
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,562.15	1,273.04	1,620.41
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	83.97	99.92	85.29
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,735.75)	(885.77)	(1,097.35)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(61.78)	(67.40)	(65.37)
รายได้อื่น	33.79	27.24	13.74
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(521.09)	(398.81)	(409.60)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(101.20)	-	(0.70)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	14.56	28.47	2.15
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(11.30)	(4.47)	(3.85)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(71.84)	(20.73)	(31.80)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	191.51	51.49	112.92
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	3.31	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(0.83)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
- สุทธิจากภาษีเงินได้	2.48	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	193.99	51.49	112.92
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.038	0.010	0.020

อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.89	2.19	4.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.88	0.10	0.39
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.39	0.19	0.89
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	269.43	161.05	281.53
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	2	1
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.07	30.58	31.83
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้อถือหุ้นบริษัทใหญ่)(ร้อยละ)	7.03	3.76	6.71
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (ร้อยละ)	4.07	1.11	2.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	2.56	0.76	1.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (เท่า)	0.48	0.66	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.18	0.08	0.28



## ก) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	362.56	5.03	101.72	1.31	198.71	3.26
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	100.24	1.29	67.97	1.12
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	325.58	4.52	-	0.11	8.30	0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10.89	0.15	8.74	-	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	3,020.34	41.93	4,194.52	53.91	2,587.82	42.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12.08	0.17	39.03	0.50	5.88	0.10
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	136.23	1.89	131.31	1.69	3.15	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.67	0.22	34.47	0.44	14.41	0.24
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,883.35</b>	<b>53.91</b>	<b>4,610.03</b>	<b>59.25</b>	<b>2,886.24</b>	<b>47.45</b>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	23.61	0.33	27.29	0.35	29.12	0.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	883.75	12.27	1,182.72	15.20	1,158.19	19.04
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	430.16	5.97	456.88	5.87	404.44	6.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.48	0.15	6.63	0.09	5.00	0.08
สินทรัพย์สิทธิการใช้	37.64	0.52	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายในได้รอตัดบัญชี	33.52	0.47	24.20	0.31	37.61	0.62
ที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา-สุทธิ	1,794.99	24.92	1,400.05	18.00	1,391.17	22.87
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	5.00	0.08
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-	-	89.72	1.48
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	106.00	1.47	72.20	0.93	75.99	1.25
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,203.50</b>	<b>100.00</b>	<b>7,780.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6,082.48</b>	<b>100.00</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	780.29	10.03	133.48	2.19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	42.56	0.59	76.34	0.98	65.78	1.08
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	226.92	3.15	729.47	9.38	111.05	1.83
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.09	0.10	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	279.40	3.88	361.23	4.64	291.86	4.80
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	53.33	0.74	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	120.88	1.68	106.29	1.37	48.25	0.82
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64.10	0.89	49.54	0.64	51.15	0.84
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>794.28</b>	<b>11.03</b>	<b>2,103.16</b>	<b>27.03</b>	<b>701.57</b>	<b>11.56</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,347.20	18.70	822.20	10.57	463.81	7.63
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31.39	0.44	-	0.40	24.00	0.40
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29.86	0.41	31.29	-	-	-
เงินประกันงานค่าก่อสร้าง	32.01	0.44	52.34	0.67	81.25	1.34
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2.86	0.04	4.17	0.05	4.50	0.07
หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี	32.34	0.45	31.72	0.41	24.40	0.40
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.02	0.25	13.56	0.17	12.46	0.20
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,287.96</b>	<b>31.76</b>	<b>3,058.44</b>	<b>39.31</b>	<b>1,311.99</b>	<b>21.60</b>
ทุนจดทะเบียน	5,172.25	71.80	5,172.25	66.48	5,172.25	85.04
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	69.72	5,022.25	64.55	5,022.25	82.57
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429.26)	(5.96)	(429.26)	(5.51)	(429.26)	(7.06)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.01	0.98	0.01	0.98	0.02
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	80.00	1.11	68.00	0.87	65.15	1.07
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	52.83	0.74	(126.16)	(1.62)	(75.54)	(1.27)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.03	74.13	0.95	74.13	1.22
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	114.61	1.59	111.62	1.43	112.78	1.85
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,915.54</b>	<b>68.24</b>	<b>4,721.56</b>	<b>60.69</b>	<b>4,770.49</b>	<b>78.40</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,203.50</b>	<b>100.00</b>	<b>7,780.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6,082.48</b>	<b>100.00</b>

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	2,562.15	95.61	1,273.04	90.92	1,620.41	94.24
รายได้ค่าบริการ	43.41	1.62	55.51	3.96	51.20	2.98
รายได้ค่าเช่า	40.56	1.51	44.41	3.17	34.09	1.98
รายได้อื่น	33.79	1.26	27.24	1.95	13.74	0.80
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,679.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,400.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,719.44</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนการขายสังหาริมทรัพย์	1,735.75	64.77	885.77	63.26	1,097.35	63.82
ต้นทุนค่าบริการ	32.63	1.22	37.03	2.64	34.70	2.02
ต้นทุนค่าเช่า	29.15	1.09	30.37	2.17	30.67	1.78
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>1,797.53</b>	<b>67.07</b>	<b>953.17</b>	<b>68.07</b>	<b>1,162.72</b>	<b>67.62</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>882.38</b>	<b>32.93</b>	<b>447.03</b>	<b>31.93</b>	<b>556.72</b>	<b>32.38</b>
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	243.46	9.08	134.00	9.57	163.34	9.50
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	277.63	10.36	264.81	18.91	246.26	14.33
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	101.20	3.78	-	-	0.70	0.04
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(14.56)	(0.54)	(28.47)	(2.03)	(2.15)	(0.13)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>607.73</b>	<b>22.68</b>	<b>370.34</b>	<b>26.45</b>	<b>408.15</b>	<b>23.74</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>274.65</b>	<b>10.25</b>	<b>76.69</b>	<b>5.48</b>	<b>148.57</b>	<b>8.64</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(11.30)	(0.42)	(4.47)	(0.32)	(3.85)	(0.22)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>263.35</b>	<b>9.83</b>	<b>72.22</b>	<b>5.16</b>	<b>144.72</b>	<b>8.42</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(71.84)	(2.68)	(20.73)	(1.48)	(31.80)	(1.85)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>191.51</b>	<b>7.15</b>	<b>51.49</b>	<b>3.68</b>	<b>112.92</b>	<b>6.57</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	3.31	0.13	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(0.83)	(0.03)	-	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	2.48	0.10	-	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>193.99</b>	<b>7.24</b>	<b>51.49</b>	<b>3.68</b>	<b>112.92</b>	<b>6.57</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	188.52	7.04	52.65	3.76	115.45	6.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.99	0.11	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)
	<b>191.51</b>	<b>7.15</b>	<b>51.49</b>	<b>3.68</b>	<b>112.92</b>	<b>6.57</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	191.00	7.13	52.65	3.76	115.45	6.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.99	0.11	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)
	<b>193.99</b>	<b>7.24</b>	<b>51.49</b>	<b>3.68</b>	<b>112.92</b>	<b>6.57</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<b>0.038</b>		<b>0.010</b>		<b>0.023</b>	

งบกระแสเงินสด	2563 ล้านบาท	2562 ล้านบาท	2561 ล้านบาท
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	559.01	259.59	720.36
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	469.18	(1,880.14)	(402.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(767.35)	1,523.56	(256.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	260.84	(96.99)	60.94

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย**

รายการ		งบการเงินรวม		
		2563	2562	2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.89	2.19	4.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.88	0.10	0.39
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.39	0.19	0.89
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	269.43	161.05	281.53
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	1	2	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.49	0.27	0.43
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	734	1,323	845
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	30.23	13.41	18.24
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	12	27	20
Cash Cycle	(วัน)	724	1,298	827
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.07	30.58	31.83
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	10.38	5.59	8.71
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	1.26	1.95	0.80
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	203.54	338.50	484.86
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	7.03	3.76	6.71
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	7.15	3.83	6.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	4.07	1.11	2.44
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.56	0.76	1.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	17.28	5.85	9.61
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.36	0.20	0.29
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.48	0.66	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	3.58	1.17	4.44
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.18	0.08	0.28
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	-	80.74	68.03
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.96	0.94	0.95
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.038	0.010	0.023
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.010	-	0.020

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### ก) ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 2,679.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 2,405.26 ล้านบาท กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 274.65 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 191.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 140.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 271.94 จากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 51.49 ล้านบาท และเมื่อรวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ที่เกิดจากผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 2.48 ล้านบาท บริษัทมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 193.99 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 2,562.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.61 ของรายได้รวม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,735.75 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 826.40 ล้านบาท

- รายได้ค่าบริการ จำนวน 43.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าบริการจำนวน 32.63 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 10.78 ล้านบาท

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 40.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าเช่าจำนวน 29.15 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 11.41 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2563 บริษัทเปิดขายโครงการในกรุงเทพเพิ่มขึ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารา คิเนท รัชดา 12 และโครงการอาคารชุดควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39 และโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแกรนด์ เวลน่า และปิดการขายจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดแอมเบอร์

- ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 243.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.69 ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการโอนที่เพิ่มขึ้น

- ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 277.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.84 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเกิดจากการตัดจำหน่ายสำนักงานขายเนื่องจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- ปี 2563 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 101.20 ล้านบาท และมีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 14.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 13.91 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาที่ดินของบริษัทใหม่ พบว่าส่วนใหญ่มูลค่าที่ดินของบริษัทสูงกว่าราคาตามบัญชี ยกเว้นทรัพย์สินบางรายการ ดังนั้นเพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ และกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,574.12 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 226.92 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,347.20 ล้านบาท) ลดลงจากปี 2562 จำนวน 757.84 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทชำระหนี้เงินกู้เพื่อปลดปล่อยโครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤษภาคม 2563 และโครงการเดิมที่เปิดมาก่อนหน้าปี 2563 อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งหมดในระหว่างปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 682 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อที่ธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 3,043 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.47 : 1

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการ รวมรายได้ จำนวน 2,646.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,273.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.73 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2563 จำนวน 2,562.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.61 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,289.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.26 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทรา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 และโครงการบ้านแกรนด์ เวลาน่า ในจังหวัดระยอง ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 รวมทั้งรับรู้รายได้จากโครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยเดิมที่มีนิติบุคคลเหลืออยู่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นขอครบถ้วนรายได้จากโครงการบ้านเอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 โครงการ อาคารชุดแอมเบอร์ และโครงการบ้านเวลาน่า กอล์ฟ เฮาส์ ในขณะที่ปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีรายได้จากโครงการแอมเบอร์ และโครงการเวลาน่า กอล์ฟ เฮาส์ เป็นหลัก ในขณะที่โครงการบ้านเอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 ซึ่งเป็นโครงการใหม่นั้น เริ่มมีการโอนในช่วงไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงท้ายของปี ส่งผลให้ในปี 2563 มีรายได้เพิ่มขึ้นในภาพรวม โดยรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยองแบ่งตามเขตพื้นที่ขายดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามเขต พื้นที่ขาย	2563 (ล้านบาท)			2562 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพ	ระยอง	รวม	กรุงเทพ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	343.76	319.23	662.99	67.22	389.17	456.39
รายได้จากการขายห้องชุด	1,140.70	-	1,140.70	801.58	-	801.58
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	758.46	-	758.46	-	15.07	15.07
รวมรายได้	2,242.92	319.23	2,562.15	868.80	404.24	1,273.04

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนหนึ่งแปลง และที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งแปลง รวม 758.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2563 เพื่อรอรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 1,909.98 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าปี 2563 จำนวน 40.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 3.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.67 เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้จำนวนลูกค้าเช่าพักลดลง

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการปี 2563 จำนวน 43.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 12.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.80 เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้จำนวนลูกค้าใช้บริการสนามกอล์ฟลดลง รวมทั้งสนามกอล์ฟถูกสั่งปิดการให้บริการโดยภาครัฐบาลในบางช่วง เนื่องจากมีความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว

### ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนค่าบริการ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าและต้นทุนบริการจำนวน 1,797.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 844.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.58 สรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,735.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 849.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.96 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 67.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2562 ที่คิดเป็นร้อยละ 69.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีสาเหตุหลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ในขณะที่ สัดส่วนต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.09 จากการปรับลดราคาขายและการทำโปรโมชั่นส่วนลดการขายเพื่อให้สามารถแข่งขันการตลาดได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

- ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 29.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 1.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.02 และต้นทุนบริการ จำนวน 32.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 4.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 โดยผันแปรตามรายได้ที่ลดลง แต่ลดลงด้วยสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนรายได้ที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายคงที่ที่ไม่ผันแปรตามรายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2563 จำนวน 33.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 6.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.05 สาเหตุหลักมาจากการรับเงินประกันจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้า

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 243.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.69 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ มีการชะลอค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์บางส่วน เน้นการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ช่องทางออนไลน์มากขึ้น และลดการจัดอีเวนต์ตามความเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 จำนวน 277.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.84 เนื่องจากมีการตัดจำหน่ายสำนักงานขายเนื่องจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้บริษัทออกมาตรการในการควบคุม หรือชะลอค่าใช้จ่ายคงที่บางส่วน รวมถึงการให้พนักงานทำงานจากบ้าน จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายสำนักงานต่างๆ ลดลง

### ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ และโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2563 ผู้ประเมินอิสระประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่มีราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน ยกเว้นทรัพย์สินบางรายการ และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงตั้งขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 101.20 ล้านบาท และโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีตจำนวน 14.56 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 13.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.86

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2563 จำนวน 11.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 6.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.80 เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ดำเนินงาน ส่วนเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.73 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 8.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.97 เนื่องจากการทยอยคืนเงินกู้โครงการจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮอร์ส สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2563 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 71.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 51.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 246.55 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้นกว่าปี 2562

### กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2563 จำนวน 188.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 135.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.06 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น



## ข) ฐานะการเงิน

### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,203.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 576.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.41 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 726.68 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำมาขายเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมจำนวน 688.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 486.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 240.73 เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม 2563 บริษัทรับชำระเงินจากการขายที่ดินรื้อพัฒนาในกรุงเทพเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากการดำเนินงานปกติ และมีการลงทุนเพิ่มขึ้นในกองทุนตราสารเงินที่มีความเสี่ยงต่ำ

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำมาขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,020.34 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,174.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.99 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 12.08 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.05 มีสาเหตุหลักมาจากการในปี 2563 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด และโครงการบ้านอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ที่เริ่มมีการโอนตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 เป็นหลัก รวมทั้ง มีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ดินใหม่จากสินค้านำมาขายเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา เนื่องจากมีการปรับรูปแบบการก่อสร้างให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,794.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 394.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.21

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 15.67 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 18.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.54 ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทได้รับคืนภาษีที่ขอคืนจากกรมสรรพากรในระหว่างปี

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 883.75 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 298.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.28 มีสาเหตุหลักมาจากการในปี 2563 มีการขายที่ดินในกรุงเทพจำนวนหนึ่งแปลง จำนวน 295.82 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563 จำนวน 14.74 ล้านบาท มีการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าในทรัพย์สินจำนวน 9.02 ล้านบาท และการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 14.56 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 430.16 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.85 มีสาเหตุหลักจากการตัดจำหน่ายสำนักงานขายในระหว่างปี และมีค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวน 38.86 ล้านบาท สุทธิจากการปรับปรุงอาคารกลับเข้าสู่ใหม่ของบริษัทกิจการกลุ่มก่อสร้างที่จังหวัดระยอง ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วในเดือนสิงหาคม 2563 และค่าก่อสร้างสำนักงานขายสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านโครงการใหม่ในจังหวัดกรุงเทพและระยอง

- สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 33.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 9.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.51 มีสาเหตุหลักมาจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ สุทธิจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีคงเหลือยกมาจากรายปี 2562 ที่บริษัทได้ใช้ผลประโยชน์ทางภาษีใน 2563 เนื่องจากมีผลกำไรสุทธิ

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 106.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 33.80 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.81 ส่วนใหญ่เกิดบริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินงวดสัญญายังไม่โอนกรรมสิทธิ์เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

### ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,287.96 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 770.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.19 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 794.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,308.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62.23 ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ที่บริษัทได้ทยอยชำระคืนจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 1,493.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 538.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.36 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มียอดหนี้คงค้าง ทำให้หนี้ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 780.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100.00 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ระหว่างปีบางส่วน และการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 42.56 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 33.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.25 เนื่องจากงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยบางโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว จึงมีการเบิกค่างานก่อสร้างลดลง รวมถึงจ่ายชำระเจ้าหนี้ทันภายในงวดเป็นส่วนใหญ่

- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 226.92 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 502.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.89 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้โครงการบางโครงการไปหมดแล้วในปี 2563 ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด หรือบ้านในปี 2564 บริษัทไม่มีภาระหนี้สินคงค้างที่ต้องชำระคืน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง

- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 7.09 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 31.39 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 37.64 ล้านบาท เกิดจากในปี 2563 บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติโดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 279.40 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 81.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.65 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการอาคารชุดคันทารา ทรี เอส์ สุขุมวิท 42 ที่ลดลง เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ในขณะที่โครงการอาคารชุดที่จะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เป็นโครงการที่มีมูลค่าน้อยกว่า จึงทำให้เงินรับล่วงหน้าลดลง

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 53.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิทางภาษีสำหรับปี 2563

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 120.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 14.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.73 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยค้างจ่ายสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา คำนายหน้าค้างจ่ายตามสัญญา และประมาณหนี้สินค่าซ่อมแซมบ้านและคอนโดภายในได้การรับประกันของบริษัท

- เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,347.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 525.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.85 มีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่มาเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 530.29 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,915.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 193.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.11 จากผลการดำเนินงานปี 2563 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 188.52 ล้านบาท และส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จำนวน 2.99 ล้านบาท

## ค) สภาพคล่อง

## กระแสเงินสด

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 260.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 357.83 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 559.01 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่ตัวเงิน ที่ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 65.16 ล้านบาท ขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคาร รวมสุทธิจำนวน 86.64 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์ รวมสุทธิจำนวน 297.53 ล้านบาท และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการโอนขาย บ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในระหว่างปี 2563 จำนวน 648.47 ล้านบาท ในขณะที่เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ลดลง 81.83 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 76.76 ล้านบาท และชำระภาษีเงินได้สุทธิจากบริษัทเงินได้ จำนวน 8.82 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2563 มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2562

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 469.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2563 มีเงินรับสุทธิ จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา และอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน รวมจำนวน 694.37 ล้านบาท ในขณะที่ มีการซื้อหน่วยลงทุนสุทธิในปี จำนวน 225.19 ล้านบาท

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 767.35 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2563 บริษัท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวรวมจำนวน 2,658.47 ล้านบาท รับเงินจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,900.63 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 4.89 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2.7 เท่า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 62.23 ที่เกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563 เป็นหลัก และการทยอยชำระคืน เงินกู้โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี ในขณะที่ สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเพียงร้อยละ 15.76 ซึ่งเกิดจากการลดลงของสินค้า คงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์ สุทธิจากเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอพัฒนาบางส่วน ส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้อย่างคล่องตัว

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.49 รอบ เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.27 รอบ แสดงให้เห็นว่าบริษัท สามารถขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2562 เนื่องจากบริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการอาคารชุดคันทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 รวมถึงโครงการอาคารชุด และบ้านอื่นๆ ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ บริษัทมีการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้ในปีต่อไปอย่างต่อเนื่อง เช่นกัน

## อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2563 จำนวน 882.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.93 ของมูลค่าขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 435.35 ล้านบาท จากปี 2562 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 447.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.93 ของมูลค่าขายสุทธิ ซึ่งอัตรา กำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวนร้อยละ 1.00 มีสาเหตุหลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ในขณะที่ กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทลดลงประมาณร้อยละ 2.09

จากการปรับลดราคาขายและการทำโปรโมชั่นส่วนลดการขายเพื่อให้สามารถแข่งขันการตลาดได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

สำหรับกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 191.51 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.15 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 140.02 ล้านบาท จากปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 51.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของรายได้รวม เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน รวมทั้งบริษัทมีมาตรการในการควบคุมและชะลอค่าใช้จ่ายทั้งในส่วนค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายผันแปร และค่าใช้จ่ายคงที่ให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 4.07 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวนร้อยละ 2.96 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

#### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 2.56 สูงขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่อัตรา 0.76 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิสำหรับปีที่ร้อยละ 271.94 ในขณะที่ สินทรัพย์รวมเฉลี่ยลดลงร้อยละ 7.41 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดและบ้าน ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ในปี รวมทั้งการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ที่มีแนวโน้มในการใช้เวลาพัฒนาค่อนข้างนาน และไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

#### โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.48 เท่า สูงขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 0.18 เท่า สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีหนี้สินรวมลดลงร้อยละ 25.19 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี และการเพิ่มขึ้นของกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีที่ร้อยละ 276.75 แสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ รวมทั้ง บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายการและระยะเวลาในการรับรู้รายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัท
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

#### การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.11 และข้อ 14 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบ่งการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า

อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ส.พ. อัครวิทย์

กิงกาญจน์ อัครวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2564

## บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	362,559,218	101,720,939	361,033,471
เงินลงทุนชั่วคราว	9	-	100,237,736	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	325,583,479	-	300,051,565
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 10	10,899,019	8,743,345	41,922,231
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	11	3,020,339,894	4,194,521,248	3,024,945,605
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		12,079,461	39,029,890	12,079,461
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	18	136,227,006	131,306,267	136,227,006
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		15,666,857	34,465,822	14,355,790
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,883,354,934</b>	<b>4,610,025,247</b>	<b>3,890,615,129</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	12.1	23,613,967	27,289,015	23,613,967
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	883,748,673	1,182,717,778	922,663,814
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	430,160,150	456,877,614	251,332,729
สินทรัพย์สิทธิการใช้	22	37,636,171	-	37,636,171
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	10,477,132	6,634,352	10,477,123
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	30	33,523,054	24,196,252	32,510,780
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	17	1,794,990,576	1,400,054,285	1,660,485,281
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		105,999,220	72,209,976	101,020,483
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,320,148,943</b>	<b>3,169,979,272</b>	<b>3,545,114,748</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>7,203,503,877</b>	<b>7,780,004,519</b>	<b>7,435,729,877</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	780,293,400	-	780,293,400
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7, 20	42,568,512	76,337,753	78,495,516	80,202,301
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	226,919,981	729,473,000	226,919,981	729,473,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	7,087,824	-	7,087,824	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	23	279,399,700	361,233,810	278,677,414	357,072,335
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		120,877,863	106,291,822	119,966,718	105,400,821
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		53,327,227	-	53,327,227	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	64,090,699	49,535,174	63,312,735	48,532,528
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>794,271,806</b>	<b>2,103,164,959</b>	<b>827,787,415</b>	<b>2,100,974,385</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,347,199,000	822,199,000	1,347,199,000	822,199,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	31,393,040	-	31,393,040	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	25	29,864,108	31,289,868	22,460,772	24,246,316
เงินประกันงานก่อสร้าง		32,011,303	52,341,916	32,011,303	52,341,916
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	12.2	2,860,731	4,174,491	2,860,731	4,174,491
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	32,336,250	31,719,056	32,336,250	31,719,056
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		18,030,421	13,561,425	18,005,136	13,518,620
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,493,694,853</b>	<b>955,285,756</b>	<b>1,486,266,232</b>	<b>948,199,399</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,287,966,659</b>	<b>3,058,450,715</b>	<b>2,314,053,647</b>	<b>3,049,173,784</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	26	978,875	978,875	978,875	978,875
<b>กำไรสะสม</b>					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	27	80,004,224	68,004,224	80,004,224	68,004,224
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		52,833,057	(126,162,718)	447,711,832	216,508,596
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,800,928,934	4,609,933,159	5,121,676,230	4,878,472,994
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		114,608,284	111,620,645	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>4,915,537,218</b>	<b>4,721,553,804</b>	<b>5,121,676,230</b>	<b>4,878,472,994</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>7,203,503,877</b>	<b>7,780,004,519</b>	<b>7,435,729,877</b>	<b>7,927,646,778</b>
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	32	2,562,154,715	1,273,043,228	2,582,690,467	1,273,043,228
รายได้ค่าบริการ	32	43,411,207	55,508,838	2,475,907	2,054,415
รายได้ค่าเช่า	12, 32	40,557,093	44,410,638	40,543,671	44,410,638
รายได้อื่น		33,788,656	27,241,267	37,685,616	30,157,434
รวมรายได้		2,679,911,671	1,400,203,971	2,663,395,661	1,349,665,715
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		1,735,754,524	885,767,877	1,733,311,034	886,207,778
ต้นทุนค่าบริการ		32,633,223	37,029,537	1,968,727	3,438,749
ต้นทุนการให้เช่า		29,145,727	30,373,057	30,171,949	31,411,727
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		243,461,227	134,000,034	241,451,187	132,142,383
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		277,631,062	264,812,678	257,547,685	242,526,662
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	14,15,17	101,199,473	-	95,880,452	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	14,15	(14,558,414)	(28,469,543)	(21,377,870)	(28,469,543)
รวมค่าใช้จ่าย		2,405,266,822	1,323,513,640	2,338,953,164	1,267,257,756
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		274,644,849	76,690,331	324,442,497	82,407,959
ต้นทุนทางการเงิน	28	(11,297,955)	(4,473,221)	(11,297,955)	(4,473,221)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		263,346,894	72,217,110	313,144,542	77,934,738
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30	(71,843,279)	(20,731,964)	(73,279,127)	(20,977,994)
กำไรสำหรับปี		191,503,615	51,485,146	239,865,415	56,956,744
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		3,314,254	-	4,172,276	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		(834,455)	-	(834,455)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		2,479,799	-	3,337,821	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		2,479,799	-	3,337,821	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		193,983,414	51,485,146	243,203,236	56,956,744

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	188,515,976	52,651,760	239,865,415	56,956,744
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,987,639	(1,166,614)		
	191,503,615	51,485,146		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	190,995,775	52,651,760	243,203,236	56,956,744
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,987,639	(1,166,614)		
	193,983,414	51,485,146		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.038	0.010	0.048	0.011

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น										
	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก		รวมส่วนของ		ส่วนของผู้มี		รวม		
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการขาย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	(75,544,416)	74,131,479	74,131,479	4,657,701,461	112,787,259	4,770,488,720	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	52,651,760	-	-	52,651,760	(1,166,614)	51,485,146	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	52,651,760	-	-	52,651,760	(1,166,614)	51,485,146	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(100,420,062)	-	-	(100,420,062)	-	(100,420,062)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	2,850,000	(2,850,000)	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	68,004,224	(126,162,718)	74,131,479	74,131,479	4,609,933,159	111,620,645	4,721,553,804	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	(126,162,718)	74,131,479	74,131,479	4,609,933,159	111,620,645	4,721,553,804	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	(126,162,718)	74,131,479	74,131,479	4,609,933,159	111,620,645	4,721,553,804	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	188,515,976	-	-	188,515,976	2,987,639	191,503,615	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,479,799	-	-	2,479,799	-	2,479,799	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	190,995,775	-	-	190,995,775	2,987,639	193,983,414	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-</					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	262,821,914	4,921,936,312
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	56,956,744	56,956,744
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	56,956,744	56,956,744
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	-	(100,420,062)	(100,420,062)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	2,850,000	(2,850,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>68,004,224</u>	<u>216,508,596</u>	<u>4,878,472,994</u>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	216,508,596	4,878,472,994
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	239,865,415	239,865,415
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	3,337,821	3,337,821
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	243,203,236	243,203,236
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>80,004,224</u>	<u>447,711,832</u>	<u>5,121,676,230</u>
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน						

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	263,346,894	72,217,110	313,144,542	77,934,738
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,737,347,938	888,778,718	1,734,904,448	888,778,718
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(1,593,415)	(2,802,101)	(1,593,415)	(2,802,101)
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,513,566)	-	(8,513,566)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	65,160,496	41,405,350	60,285,201	35,231,432
ส่วนลดรับจากค่าเช่า	(160,000)	-	(160,000)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,008,516	10,958,682	6,331,736	8,274,332
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,395,629)	(1,401,116)	(1,395,629)	(1,401,116)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(48,993)	(440,699)	(48,993)	(437,597)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(106,227)	(251,429)	(7,004)	(21,757)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	86,856,714	-	86,856,714	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,534,676)	-	(5,534,676)	-
ขาดทุน (โอนกลับ) จากการลดมูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,319,021	(28,469,543)	(6,819,457)	(28,469,543)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(98,144,964)	246,851	(98,144,964)	246,851
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายของที่ดินรอการพัฒนา	(217,187,344)	-	(217,187,344)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	17,800,629	9,680,560	17,771,394	9,650,576
ต้นทุนทางการเงิน	9,467,123	4,473,221	9,467,123	4,473,221
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,860,622,517	994,395,604	1,889,356,110	991,457,754
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,357,892	(436,639)	(20,857,693)	5,418,931
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,088,875,130)	(666,276,970)	(1,089,129,347)	(665,830,226)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(9,782,431)	(55,160,479)	(9,782,431)	(55,160,479)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(147,917)	(440,634)	3,298	(1,369,941)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,904,000	2,904,000	2,904,000	2,904,000
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(4,920,739)	(38,436,814)	(4,920,739)	(38,436,814)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(17,375,875)	(5,033,337)	(17,375,876)	(5,033,337)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(28,925,307)	11,898,972	(588,787)	14,959,735
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,979,440	58,518,431	14,959,296	58,393,533
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(81,834,110)	69,374,027	(78,394,921)	68,696,999
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,568,165	(1,611,597)	13,792,847	(723,677)
เงินประกันงานก่อสร้าง	(20,330,613)	(28,906,843)	(20,330,613)	(28,906,843)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(6,120,022)	(3,670,561)	(3,945,004)	(2,216,361)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,468,997	1,100,273	4,486,516	1,117,790
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	644,588,867	338,217,433	680,176,656	345,271,064
จ่ายดอกเบี้ย	(76,757,695)	(65,424,415)	(76,757,695)	(65,424,415)
จ่ายภาษีเงินได้	(28,435,324)	(14,012,246)	(28,060,116)	(14,535,098)
รับคืนภาษีเงินได้	19,611,070	812,753	19,611,070	812,753
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>559,006,918</b>	<b>259,593,525</b>	<b>594,969,915</b>	<b>266,124,304</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(956)	-	(956)	-
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(327,775,000)	(400,480,000)	(307,774,999)	(361,480,000)
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	102,585,433	368,904,542	77,585,349	360,104,542
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายอุปกรณ์	653,093	821,392	625,990	760,280
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	393,961,215	116,355	393,961,215	116,355
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	364,512,000	-	364,512,000	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,188,469)	(17,100,694)	(6,188,469)	(17,100,694)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(58,570,293)	(83,434,208)	(53,864,955)	(80,490,955)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	-	(1,753,970,825)	(31,244,221)	(1,753,970,825)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง	-	5,000,000	-	5,000,000
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>469,177,023</b>	<b>(1,880,143,438)</b>	<b>437,610,954</b>	<b>(1,847,061,297)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	889,000,000	1,134,095,400	889,000,000	1,134,095,400
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(1,669,293,400)	(487,285,000)	(1,669,293,400)	(487,285,000)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,011,626,000	1,306,589,000	1,011,626,000	1,306,589,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(989,179,019)	(329,774,039)	(989,179,019)	(329,774,039)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(9,496,233)	-	(9,496,234)	-
จ่ายเงินปันผล	(3,010)	(100,067,446)	(3,010)	(100,067,446)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(767,345,662)</b>	<b>1,523,557,915</b>	<b>(767,345,663)</b>	<b>1,523,557,915</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>260,838,279</b>	<b>(96,991,998)</b>	<b>265,235,206</b>	<b>(57,379,078)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	101,720,939	198,712,937	95,798,265	153,177,343
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>362,559,218</b>	<b>101,720,939</b>	<b>361,033,471</b>	<b>95,798,265</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	36,732,860	22,012,408	36,732,860	22,012,408
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,745,085,650	-	1,745,085,650
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,011,200	-	16,011,199	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,729,388	60,125,820	51,729,388	60,125,820
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินรอการพัฒนา	17,010,831	-	17,010,831	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	611,934,820	-	611,934,820	-
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	2,411,248	-	2,411,248
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,200,953	818,463	1,200,953	818,463
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,913	-	23,913	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26,961	12,555	26,961	12,555
โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นอาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-
เข้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	915,522	5,654,125	915,522	1,928,189
เข้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	473,176	578,507	473,176	578,507
เงินปันผลค้างจ่าย	930,732	933,742	930,732	933,742

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 1. ข้อมูลทั่วไป

## 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัท คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	11.03
3. บริษัท ชั้นไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	1.95
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัท อยู่ที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

## 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง



## 2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563	2562
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทางการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

## 2.3 บริษัทจัดทางการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

##### มาตรฐานการบัญชี

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

##### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (ถ้ามี) และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

## แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลา ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

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

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทาง		
	31 ธันวาคม 2562	การเงินฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,200	(1,200)	-
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	47,497	47,497
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	7,816	7,816
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	38,481	38,481

#### 4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและมูลค่า และมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		การจัดประเภทและมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
		มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม			
		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101,721	-	-	101,721	101,721
เงินลงทุนชั่วคราว	44	-	-	44	44
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	100,194	100,194	-	-	100,194
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,743	-	-	8,743	8,743
<b>รวมสินทรัพย์ทางการเงิน</b>	<b>210,702</b>	<b>100,194</b>	<b>-</b>	<b>110,508</b>	<b>210,702</b>

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9				
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	95,798	-	-	95,798	95,798
เงินลงทุนชั่วคราว	44	-	-	44	44
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	69,761	69,761	-	-	69,761
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,551	-	-	12,551	12,551
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	178,154	69,761	-	108,393	178,154

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### 4.2 สัญญาเช่า

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

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	14,705	13,596
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(1,259)	(840)
บวก: สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า	41,223	41,223
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(895)	(205)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(7,477)	(7,477)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	46,297	46,297
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	46,297	46,297

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	4.04 - 4.33	4.04 - 4.33
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	7,816	7,816
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	38,481	38,481
	46,297	46,297

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย



### ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

### รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิต ในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำเสนอ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ
- งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง
- สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าว วัสดุมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

#### 5.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 5.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 ปีสำหรับงานปรับปรุงอาคาร และ 40 - 50 ปี สำหรับอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 5.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	2 - 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

### 5.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตรารากตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

### 5.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

-

5 - 10 ปี

### 5.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

## กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1 - 2	ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่า 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 ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่รับรู้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

### 5.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัท ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิ ออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 5.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

### 5.12 ผลประโยชน์พนักงาน

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก

สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

### 5.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 5.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

#### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.15 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

#### **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงิน

นั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

##### ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้ลงบัญชีสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

##### เงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

กลุ่มบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

### 5.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

### 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ในการบันทึกการขายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

## สัญญาเช่า

### การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

### การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

### การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### **การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### **ค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ในการประเมินค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

### **ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	4	3
ซื้อสินทรัพย์ (หมายเหตุ 17)	-	-	31	-
ขายสินทรัพย์	-	-	21	-
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	7	6	7	6

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ และการรับโอนกิจการ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันโดยเจรจาและอ้างอิงราคาตลาด
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน
- ค่าขายสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ		
โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน



ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 10)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	31,159	4,347
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 20)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	37,279	7,080
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	952	27	952	27
รวม	952	27	38,231	7,107
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	63	63
<b>เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
<b>เงินรับล่วงหน้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	658	-	658

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	35,797	37,876	33,277	34,874
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	11,390	13,498	10,895	13,224
รวม	47,187	51,374	44,172	48,098

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	586	1,166	181	435
เงินฝากธนาคาร	361,973	100,555	360,852	95,363
รวม	362,559	101,721	361,033	95,798

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี

## 9. เงินลงทุนชั่วคราว/สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	-	-	44	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-		99,940	
บวก: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	-		254	
รวม	-		100,238	

**สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	0.25	-	-
---------------------------	----	------	---	---

**สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร****หรือขาดทุน**

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	325,200		-	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	339		-	
รวม	325,539		-	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	-		44	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-		69,739	
บวก: ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	-		22	
รวม	-		69,805	
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	0.25	-	-
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	300,000		-	
บวก: ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	7		-	
รวม	300,007		-	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดประเภทกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน หรือบริษัทเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในระหว่างงวดบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินและกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

## 10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	1,568	438	1,463	435
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	219	952	198	749
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	426	366	296	285
รวมลูกหนี้การค้า	2,213	1,756	1,957	1,469
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	31,159	4,347
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,970	2,287	4,968	2,286
รายได้ค้างรับ	1,148	9,830	1,148	9,830
เงินทดรองจ่าย	2,955	3,649	2,955	3,398
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	9,074	15,767	40,231	19,862
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(388)	(8,780)	(266)	(8,780)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,686	6,987	39,965	11,082
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10,899	8,743	41,922	12,551

## 11. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	2,179,781	3,273,143	2,185,084	3,270,973
งานระหว่างก่อสร้าง	841,761	923,919	841,761	923,919
รวม	3,021,542	4,197,062	3,026,845	4,194,892
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(1,899)	(3,493)	(1,899)	(3,493)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,019,643	4,193,569	3,024,946	4,191,399
สินค้างเหลืออื่น	697	952	-	-
รวม	3,020,340	4,194,521	3,024,946	4,191,399

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,825 ล้านบาท (2562: 3,800 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 52 ล้านบาท (2562: 60 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ		
เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	9,462	13,101
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,690	10,787
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	60.13	82.33
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	2,144	1,977

\* รายได้ที่เราคาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

## 12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัททำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 12.1** ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเข้าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,241	15,812	25,970
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(76)	(248)	(192)	(516)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขึ้นต้นค่าที่				
ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,841*	7,993	15,620	25,454

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,050	17,920	27,887
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(82)	(272)	(244)	(598)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขึ้นต้นค่าที่				
ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,835*	7,778	17,676	27,289

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

- 12.2** ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเข้าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัททยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ  
งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ค่านิมนงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	987	987
1 - 5 ปี	4,246	4,147
เกินกว่า 5 ปี	8,146	9,232
รวม	13,379	14,366
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	2,861	4,174
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	16,240	18,540

### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์										
นิเวศน์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า



## 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	715,133	1,419,790
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(499,341)	(499,341)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	206,768	883,749
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	709,165	1,709,632
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(484,679)	(484,679)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	223,835	1,182,718

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	758,057	1,462,714
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(503,350)	(503,350)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	245,683	922,664

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	752,090	1,752,557
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(487,663)	(487,663)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	263,776	1,222,659

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,182,718	1,158,187	1,222,659	1,199,151
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	6,083	10,784	6,083	10,784
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(27)	(13)	(27)	(13)
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(295,816)	(363)	(295,816)	(363)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(9,024)	-	(9,024)	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	14,558	28,470	14,558	28,470
ค่าเสื่อมราคา	(14,743)	(14,347)	(15,769)	(15,370)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	883,749	1,182,718	922,664	1,222,659
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	35,685	39,126	35,685	39,126

รายได้ค่าเช่าในอนาคดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	21,532	24,636
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	3,586	4,818

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ที่ดิน	1,021,853	1,358,501
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	182,836	205,268

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า และเกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2563 บริษัทได้บันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าสำหรับที่ดินและอาคาร เพิ่มจำนวน 9 ล้านบาท และกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินและอาคารจำนวนรวม 15 ล้านบาท (2562: 28 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 82 ล้านบาท (2562: 364 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาขายที่ดินแปลงหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 394 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว บริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวในรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และได้กลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินดังกล่าวจำนวน 9.6 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวน

## 15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
<b>รวม</b>								
1 มกราคม 2562	159,479	457,292	44,586	15,967	25,919	35,668	26,257	765,168
ซื้อเพิ่ม	17,629	21,243	1,282	2,917	3,469	3,572	35,589	85,701
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(14,214)	(1,088)	(164)	(1,167)	(2,587)	-	(19,220)
โอนเข้า (ออก)	-	32,313	60	1,476	400	948	(31,967)	3,230
31 ธันวาคม 2562	177,108	496,634	44,840	20,196	28,621	37,601	29,879	834,879
ซื้อเพิ่ม	391	4,928	961	1,714	2,303	-	37,991	48,288
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(31,540)	(895)	(1,406)	(307)	(1,467)	(2,092)	(37,707)
โอนเข้า (ออก)	(11,153)	35,259	3,293	1,206	-	1,095	(42,079)	(12,379)
31 ธันวาคม 2563	166,346	505,281	48,199	21,710	30,617	37,229	23,699	833,081
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2562	737	260,208	40,614	11,869	18,657	24,966	-	357,051
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	15,422	1,857	1,560	2,544	4,605	-	25,988
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(3,807)	(1,060)	(123)	(1,146)	(2,582)	-	(8,718)
31 ธันวาคม 2562	737	271,823	41,411	13,306	20,055	26,989	-	374,321
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	50	27,933	1,799	2,252	2,968	3,855	-	38,857
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(15,387)	(823)	(1,289)	(292)	(1,465)	-	(19,256)
31 ธันวาคม 2563	787	284,369	42,387	14,269	22,731	29,379	-	393,922
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2562	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2562	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	5,319	-	-	-	-	-	5,319
31 ธันวาคม 2563	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2562	176,371	221,131	3,429	6,890	8,566	10,612	29,879	456,878
31 ธันวาคม 2563	165,559	211,913	5,812	7,441	7,886	7,850	23,699	430,160
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2562 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								25,988
2563 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								38,857

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>รวม</b>								
1 มกราคม 2562	60,951	166,653	5,059	15,430	19,188	19,046	6,818	293,145
ซื้อเพิ่ม	17,629	20,552	370	2,917	3,158	172	34,291	79,089
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(13,996)	(70)	(163)	(103)	(2,587)	-	(16,919)
โอนเข้า (ออก)	-	11,635	-	1,477	400	948	(11,230)	3,230
31 ธันวาคม 2562	78,580	184,844	5,359	19,661	22,643	17,579	29,879	358,545
ซื้อเพิ่ม	390	4,827	328	1,714	2,140	-	37,910	47,309
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(31,540)	(681)	(1,406)	(212)	(1,467)	(2,092)	(37,398)
โอนเข้า (ออก)	-	35,178	3,293	1,206	-	1,095	(41,998)	(1,226)
31 ธันวาคม 2563	78,970	193,309	8,299	21,175	24,571	17,207	23,699	367,230
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2562	737	44,405	4,063	11,396	12,936	13,644	-	87,181
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,951	387	1,560	2,168	1,860	-	18,926
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(3,639)	(62)	(123)	(103)	(2,582)	-	(6,509)
31 ธันวาคม 2562	737	53,717	4,388	12,833	15,001	12,922	-	99,598
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	50	25,309	665	2,252	2,638	2,045	-	32,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(15,387)	(659)	(1,289)	(202)	(1,465)	-	(19,002)
31 ธันวาคม 2563	787	63,639	4,394	13,796	17,437	13,502	-	113,555
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2562	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
31 ธันวาคม 2562	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า (สุทธิ)	-	(6,819)	-	-	-	-	-	(6,819)
31 ธันวาคม 2563	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2562	77,843	121,966	971	6,828	7,642	4,657	29,879	249,786
31 ธันวาคม 2563	78,183	127,328	3,905	7,379	7,134	3,705	23,699	251,333
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								18,926
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,959

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 149 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 50 ล้านบาท) (2562: 145 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 51 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	20,211	14,678	19,173	13,641
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(9,734)	(8,044)	(8,696)	(7,012)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	10,477	6,634	10,477	6,629

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	6,634	5,002	6,629	4,861
ซื้อเพิ่ม	5,542	2,703	5,542	2,703
ค่าตัดจำหน่าย	(1,699)	(1,071)	(1,694)	(935)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	10,477	6,634	10,477	6,629

17. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	1,834,745	1,363,312	1,700,239	1,213,746
ส่วนปรับปรุง	47,103	36,742	47,103	36,742
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,794,991	1,400,054	1,660,485	1,250,488

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,400,054	1,391,169	1,250,488	1,241,603
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	-	1,753,971	31,244	1,753,971
จำหน่าย - ราคาทุน	(147,325)	-	(147,325)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
โอนเข้า (ออก) - ราคาทุน	640,099	(1,745,086)	628,946	(1,745,086)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)	-
ปรับปรุง	(10,980)	-	(16,011)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,794,991	1,400,054	1,660,485	1,250,488

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	-	-
บันทึกสำรองเพิ่มขึ้นระหว่างปี	86,857	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	86,857	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2563 บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 87 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาขายที่ดินแปลงหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 365 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเงินค่าที่ดินแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วในวันเดียวกัน โดยบริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวในรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.8 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในเดือน ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำการขายและแบ่งโฉนดที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยแบ่งที่ดินตามการใช้ประโยชน์ บริษัทและบริษัทย่อยแห่งนั้นได้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 และได้ชำระค่าที่ดินแล้วทั้งจำนวนในเดือนมกราคม 2564



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,390 ล้านบาท (2562: 762 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

# 18. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	131,306
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	97,888
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(92,967)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	136,227

# 19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	-	453,293
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	-	327,000
รวม		-	780,293

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาและเงินกู้ยืมระยะสั้นตาม  
ตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินหลายแห่งโดยวงเงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่ง  
ปลูกสร้างของบริษัท

# 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,544	47,178	16,955	46,320
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	952	27	38,231	7,107
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	24,072	29,133	23,309	26,775
รวม	42,568	76,338	78,495	80,202

## 21. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,574,119	1,551,672
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(226,920)	(729,473)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,347,199	822,199

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,551,672
บวก: กู้เพิ่ม	1,011,626
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(989,179)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,574,119

สาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น
วงเงินตามสัญญา				
2563	2562			
4,539	2,769	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระ คืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจาก วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
1,119	570	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอน กรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
รวม	5,658			
	3,339			

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 3,043 ล้านบาท (2562: 2,266 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท

## 22. สัญญาเช่า

### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ที่ดินและส่วน		
	ปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ			
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16			
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	6,889	40,608	47,497
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563:	6,889	40,608	47,497
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:	6,889	40,608	47,497
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563:	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,621	5,240	9,861
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:	4,621	5,240	9,861
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563:	6,889	40,608	47,497
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:	2,268	35,368	37,636

## ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	44,118	-	44,118	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(5,637)	-	(5,637)	-
รวม	38,481	-	38,481	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,088)	-	(7,088)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(31,393)	-	(31,393)	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 37.1 ภายใต้วหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

## ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	9,861	9,861
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,831	1,831
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	300	300
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	936	516

## ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 11 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

## 23. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้างทรัพย์สิน	279,120	358,594	278,397	354,432
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	280	2,640	280	2,640
รวม	279,400	361,234	278,677	357,072

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีรายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่งสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,640
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	6,020
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(8,380)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	280

## 24. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินประกันผลงาน	30,328	23,054	30,328	23,054
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33,763	26,481	32,985	25,479
รวม	64,091	49,535	63,313	48,533

## 25. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	31,290	24,002	24,246	18,188
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,696	5,222	4,471	4,092
ต้นทุนดอกเบี้ย	831	698	629	517
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุน ที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	1,481	-	1,232	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ด้านประชากรศาสตร์	2,191	-	936	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ทางการเงิน	935	5,039	597	3,665
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(6,440)	-	(5,705)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(6,120)	(3,671)	(3,945)	(2,216)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>29,864</b>	<b>31,290</b>	<b>22,461</b>	<b>24,246</b>

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า (2562: 2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท : จำนวน 1 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (เฉพาะบริษัท : 13 ปี) (2562: 10 - 11 ปี (เฉพาะบริษัท : 11 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
อัตราคิดลด	1.50%	2.65% - 2.71%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.0% - 5.5%	4.0% - 6.0%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 35%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	26,800	-
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	2.50%	-

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3)	3	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(2)	2	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1)	1	(1)	1

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2)	3	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(3)	3	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1)	1	(1)	1



## 26. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในปี 2558 บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ครั้งที่ 1 จำนวน 150,000,000 หน่วย (ESOP ครั้งที่ 1) โดยไม่คิดมูลค่าอายุไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ในอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ ในราคาใช้สิทธิ 1.05 บาทต่อหุ้นสามัญ โดยบริษัทมีส่วนเกินทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 1 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ได้หมดอายุลงแล้ว และตลอดทั้งโครงการไม่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิ

## 27. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้จัดสรรกำไรสำหรับปีเป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 12 ล้านบาท (2562: 3 ล้านบาท)

## 28. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	9,467	4,473	9,467	4,473
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,831	-	1,831	-
รวม	11,298	4,473	11,298	4,473

## 29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	679,626	693,799	679,626	693,799
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้านำคงเหลือ	578,654	160,014	578,400	160,021
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน รอการพัฒนา	101,199	-	95,880	-
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	159,644	168,610	130,704	137,586
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	65,010	41,418	60,135	35,231
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	243,461	134,000	241,451	132,142
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,122	7,420	-	-

## 30. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	81,387	-	81,387	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(9,544)	20,732	(8,108)	20,978
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>71,843</b>	<b>20,732</b>	<b>73,279</b>	<b>20,978</b>

## รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	263,347	72,217	313,144	77,934
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	52,669	14,443	62,629	15,587
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	3,793	3,150	3,470	2,659
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	4,049	2,786	4,049	2,786
รายจ่ายฝ่ายทุนที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(129)	(131)	(129)	(131)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(629)	(1,692)	(121)	(116)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	1	(4)	1	(4)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	8,709	1,983	-	-
อื่น ๆ	3,380	197	3,380	197
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	71,843	20,732	73,279	20,978

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	-	1,487	-	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	380	699	380	699
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	24,711	8,447	25,180	10,279
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	56	528	56	528
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	783	849	783	849
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,973	6,257	4,492	4,849
สินทรัพย์สิทธิการใช้	169	-	169	-
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	-	4,535	-	4,535
อื่น ๆ	1,451	1,394	1,451	1,394
รวม	33,523	24,196	32,511	24,620

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	5,091	5,458	5,091	5,458
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	27,245	26,261	27,245	26,261
<b>รวม</b>	<b>32,336</b>	<b>31,719</b>	<b>32,336</b>	<b>31,719</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 41 ล้านบาท (2562: 38 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
31 ธันวาคม 2564	7	7	-	-
31 ธันวาคม 2565	19	19	-	-
31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2567	13	13	-	-
31 ธันวาคม 2568	2	-	-	-
	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 31. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัท (พันบาท)	188,516	52,652	239,865	56,957
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.038	0.010	0.048	0.011

## 32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 7

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ							
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	รายได้									
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,562	1,273	43	56	41	44	-	-	2,646	1,373
รายได้ระหว่างส่วนงาน	21	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-
รวมรายได้	2,583	1,273	43	56	41	44	(21)	-	2,646	1,373
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	826	387	11	19	12	14	-	-	849	420
รายได้อื่น									34	27
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(243)	(134)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(278)	(265)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									(101)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									14	29
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(11)	(4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(72)	(21)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									(3)	1
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									189	53

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	3,019	4,194	1	1	-	-	3,020	4,195
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	570	855	-	-	314	327	884	1,182
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	177	168	251	288	2	1	430	457
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,795	1,400	-	-	-	-	1,795	1,400
สินทรัพย์ส่วนกลาง							1,075	546
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>							<b>7,204</b>	<b>7,780</b>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	52	111	1	6	7	12	60	129

\*ไม่รวมการจัดประเภทต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 33. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		เงินปันผลจ่าย	ต่อหุ้น
		(ล้านบาท)	(บาท)
เงินปันผลประกาศจ่าย	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	100	0.020
จากการดำเนินงาน	ของบริษัทฯเมื่อวันที่		
ของปี 2561	30 เมษายน 2562		
		100	

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผล

### 34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 3 ล้านบาท) (2562: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท))

### 35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- 35.1 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 211 ล้านบาท (2562: 257 ล้านบาท)
- 35.2 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 128 ล้านบาท (2562: 144 ล้านบาท)
- 35.3 บริษัทมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 2 ล้านบาท (2562: 1 ล้านบาท)
- 35.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ในปี 2563 บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติโดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	4	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	3	3



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	10	9
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	5	5

### 35.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	69	102
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	9
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	21	20
รวม	97	131

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท

### 35.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งและนิติบุคคลโครงการฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีผู้บริโภคนำเรื่องการผิดสัญญาตามพระพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่) พ.ศ. 2551 โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 124 ล้านบาท (2562: 14 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัท ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของบริษัท เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นของบุคคลภายนอก จากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่ง ตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทแล้ว บริษัทมิได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายสำหรับค่าเสียหายที่เรียกชดเชยโดยนิติบุคคลโครงการเนื่องด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

### 36. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	326	-	326
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	-	100	-	100
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	300	-	300
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	-	70	-	70
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

### 37. เครื่องมือทางการเงิน

#### 37.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝาก

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยจากจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ไว้ในระดับที่เหมาะสม

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	363	-	363	0.05 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	326	326	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	11	11	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	7	16	-	-	25	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,574	-	1,574	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	43	43	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	27	4	-	-	38	4.04 - 4.33

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	102	-	102	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	100	100	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	18	-	-	27	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	327	-	-	453	-	780	MLR - อัตราคงที่, อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,552	-	1,552	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	77	77	-

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	+0.25	3,935
	-0.25	(3,935)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืม และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง)

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า การใช้เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 17 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2562: ร้อยละ 66) (เฉพาะบริษัท: ร้อยละ 18) (2562: ร้อยละ 66) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	- 42,569	-	-	42,569
หนี้สินตามสัญญาเช่า	- 8,598	24,709	10,811	44,118
เงินกู้ยืมระยะยาว	- 397,240	1,490,934	-	1,888,174
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	- 448,407	1,515,643	10,811	1,974,861

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	- 78,496	-	-	78,496
หนี้สินตามสัญญาเช่า	- 8,598	24,709	10,811	44,118
เงินกู้ยืมระยะยาว	- 397,240	1,490,934	-	1,888,174
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	- 484,334	1,515,643	10,811	2,010,788

### 37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในเวลาที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.47:1 (2562: 0.65:1)

### 39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 50 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

### 40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564





[www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)



EASTERN STAR

898, 5th Floor Ploenchit Tower Ploenchit Road  
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330

Tel : 02 263 1010 Fax : 02 263 1009

E-mail : [info@estarpcl.com](mailto:info@estarpcl.com)