

รายงานประจำปี 2559

แบบ 56-2

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

K.C.PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 1 |
| 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 9 |
| 3. ปัจจัยความเสี่ยง | ส่วนที่ 1 หน้า 24 |
| 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 28 |
| 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย | ส่วนที่ 1 หน้า 34 |
| 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | ส่วนที่ 1 หน้า 35 |

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

- | | |
|--|-------------------|
| 7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น | ส่วนที่ 2 หน้า 1 |
| 8. โครงสร้างการจัดการ | ส่วนที่ 2 หน้า 3 |
| 9. การกำกับดูแลกิจการ | ส่วนที่ 2 หน้า 20 |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR) | ส่วนที่ 2 หน้า 39 |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | ส่วนที่ 2 หน้า 48 |
| 12. รายการระหว่างกัน | ส่วนที่ 2 หน้า 51 |

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- | | |
|--|-------------------|
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | ส่วนที่ 3 หน้า 1 |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | ส่วนที่ 3 หน้า 12 |

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
- เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน
- เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ "บริษัทฯ" เดิมชื่อ กลุ่ม เค.ซี. ก่อตั้งขึ้นในปี 2513 โดยนาย อภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ไม้อัด ในปี 2525 กลุ่มเค.ซี. เริ่มเข้าสู่ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 ต่อมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม

ปี 2546 กลุ่มเค.ซี. ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่ม เค.ซี. ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 75 และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเดือนมกราคม 2547 เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น "KC"

บริษัทฯ มีบริษัทย่อยคือ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ

เดือนมีนาคม 2547 บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 525 ล้านบาท โดยทำการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และในเดือนมกราคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป

ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 875 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,100 ล้านบาท ชำระแล้ว 875 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จากกลุ่มงามอัจฉริยะกุล มาเป็นกลุ่มนายภัทรภพ อิทธิสัญญากร โดยบริษัทฯ มีแผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างในโครงการที่มีอยู่เดิม โดยบูรณาการข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional Construction) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast) และสำหรับโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นบริษัทฯ ได้ทำการปรับรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าอสังหาริมทรัพย์สู่กลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับบน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษาฐานลูกค้าเดิมไว้โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลากว่า 35 ปีที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดีและกรรมวิธีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้น ความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน " บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย "

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

วิสัยทัศน์

“สังคมที่ดีเริ่มต้นจากบ้าน” เพราะบริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านคือจุดเริ่มต้นของสังคมที่ดี” ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาโครงการดูแลใส่ใจในทุกรายละเอียด บริหารจัดการอย่างมืออาชีพ ด้วยมุ่งหวังที่จะเติมเต็มความสุขให้ทุกจุดเริ่มต้นสร้างความพึงพอใจสูงสุดทุกด้านแก่ลูกค้า และยกระดับคุณภาพชีวิตคนไทย ให้มีโอกาสมีบ้านได้ง่ายขึ้น บนแนวทางของการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวหน้าของประเทศที่พร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันสังคมไทย ให้เป็นสังคมคุณภาพและเติมเต็มความสุขให้กับทุกคนในครอบครัวอย่างแท้จริง

พันธกิจ

“รวมแรงประสานใจให้เป็นหนึ่ง” เพราะความสำเร็จไม่ได้เกิดจากส่วนใดส่วนหนึ่งแต่ต้องอาศัยการร่วมแรงร่วมใจจากทุกฝ่ายความมุ่งมั่นทุ่มเทจากทุกคนในการก่อสร้างความสำเร็จที่ละขั้น ด้วยเจตจำนงที่เป็นหนึ่งเดียวกันในการสร้างสรรค์บ้านที่มีคุณภาพคุ้มค่าเกินราคามีสภาพแวดล้อมที่ดีอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งไม่เพียงทำให้เราก้าวสู่ความสำเร็จในวันนี้แต่ยังสร้างความเข้มแข็งให้เราก้าวต่อไป และเติบโตได้อย่างยั่งยืน ด้วยฐานะการเงินที่มั่นคงพร้อมให้ผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในอัตราที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัท

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจในทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

หลักการพัฒนายั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืนวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาล การสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้ท่านผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

1) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยทุกโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ มีความโดดเด่น ทั้งรูปแบบโครงสร้าง การตกแต่ง และพื้นที่ใช้สอย โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุด

2) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย แต่อาจพิจารณาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการการลงทุนดังกล่าว โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

3) พิจารณาโอกาสการลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกจากการเติบโตจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสในการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่อง และอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การการลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ

ในปี 2559 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตของธุรกิจ ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้

- 1) แผนธุรกิจเชิงรุก บริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าสูงสุดในทุกระดับราคา รักษาฐานลูกค้าของกลุ่มตลาดส่วนใหญ่ (mass market) ซึ่งมีรายได้ไม่สูง-ปานกลาง และรุกขยายเพิ่มส่วนแบ่งตลาดในกลุ่มรายได้สูง และลูกค้ากลุ่มเฉพาะ (niche market) ที่มีความต้องการบ้านแนวราบที่มีลักษณะเป็น vertical villas
- 2) บูรณาการนวัตกรรมบ้านอัจฉริยะ (smart home) การออกแบบและก่อสร้างบ้าน ที่ทำให้ประสบการณ์อยู่อาศัยของลูกค้ามีความสะดวกสบาย ปลอดภัย ประหยัดพลังงาน และมีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับเทคโนโลยีเกี่ยวกับการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว
- 3) รักษามาตรฐานของสินค้า ความคุ้มค่าสูงสุดด้านราคา และการบริการที่ดี
- 4) ปรับขั้นตอนการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีทันสมัย เพื่อสร้างพื้นฐานทางธุรกิจที่เข้มแข็ง เพิ่มประสิทธิภาพการจัดการค่าใช้จ่ายและทรัพยากร และรองรับความเปลี่ยนแปลง เพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญบริษัท

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2513	
	- นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่มบริษัท เค.ซี. ในปี 2513 โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุ ก่อสร้างไม้อัดเป็นหลัก
ปี 2525	
	- บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขุมวิท 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์มาอย่างต่อเนื่อง
ปี 2545	
เมษายน	- เปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ มูลค่าโครงการประมาณ 986 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. รามอินทรา 8"

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ตุลาคม	- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการประมาณ 1,038 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. เลควิว"
ปี 2546	
ตุลาคม	- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการควบรวมกิจการของบริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และประสบปัญหาทางการเงินในปี 2540 เนื่องจากมาตรการลดค่าเงินบาท จนต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ กลุ่มบริษัท เค.ซี. เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75
ปี 2547	
มกราคม	- ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น "KC"
	- บริษัทฯ มีบริษัทย่อยคือ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด โดยบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30.0 ล้านบาท (เรียกชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) การมีบริษัทย่อยทำธุรกิจในลักษณะเดียวกันจะเป็นการเพิ่มโอกาส และความคล่องตัวทางธุรกิจให้บริษัทฯ มากขึ้น
มีนาคม	- บริษัทฯ ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกเป็นจำนวน 525 ล้านบาท โดยการจัดสรรหุ้น (Right Offering) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
	- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการประมาณ 598 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา"
มิถุนายน	- เปิดโครงการ 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 468 ล้านบาท โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี.การ์เด็นโฮม 18" และ "เค.ซี.การ์เด็นโฮม 20"
ธันวาคม	- เปิดโครงการ 3 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,713 ล้านบาท โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา", "เค.ซี.พาร์ควิลล์ 2" และ "เค.ซี.สุวินทวงศ์ 1"
ปี 2548	
มกราคม	- เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญแก่ประชาชน (PO)
มิถุนายน	- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการประมาณ 1,023 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา"
สิงหาคม	- เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากหุ้นละ 5 บาท เป็น 1 บาท มีผลทำให้จำนวนหุ้นจดทะเบียนเป็น 1,100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	จดทะเบียนชำระแล้ว 875 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นจำนวน 875 ล้านบาท
ธันวาคม	- เปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ มูลค่าโครงการประมาณ 493 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. รามอินทรา 5"
ปี 2549	
มกราคม	- เปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ มูลค่าโครงการประมาณ 1,610 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา-ซาฟารี"
กุมภาพันธ์	- เปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ มูลค่าโครงการประมาณ 653 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. คลัสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา"
เมษายน	- เปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ มูลค่าโครงการประมาณ 695 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่"
ปี 2550	
ธันวาคม	- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการประมาณ 350 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. สุวิณหวงศ์ 2"
ปี 2555	
สิงหาคม	- นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เนื่องจากปัญหาสุขภาพ และคณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาเสนอนายชาย งามอัจฉริยะกุล เป็นกรรมการ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งได้รับการพิจารณา และอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2555
ปี 2558	
มกราคม	- เปิดโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มูลค่าโครงการประมาณ 326 ล้านบาท ภายใต้ตราสินค้า "เค.ซี. กรีนคานัล ประชาสำราญ"
มีนาคม	- กลุ่มผู้ถือหุ้น (เดิม) ตระกูลงามอัจฉริยะกุล 8 ราย ได้ทำรายการขายหลักทรัพย์ผ่านกระดานแบบ Big Lot จำนวนรวมทั้งสิ้น 342,155,500 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.61 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ นายภัทรภพ อิทธิสัญญากร จึงมีผลทำให้บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มตระกูลงามอัจฉริยะกุล มาเป็นผู้ถือหุ้นบุคคลรายดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหม่ยังมีความประสงค์จะประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปเช่นเดิม
พฤษภาคม	- บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 17,500,000 ล้านบาท
มิถุนายน	- พลเอกไชยเดช บุญรอด ประธานกรรมการบริษัท ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป - นายชาย งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการ โดย มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 และมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้บริหารใหม่แต่ยังมี

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	แนวทางในการมุ่งเน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ
กรกฎาคม	- นายภัทรภพ อธิธิสัณญาณกร ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ (รักษาการ) แทนนายชาย งามอัจฉริยะกุล โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป
กันยายน	- วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างใน "โครงการรับจ้างก่อสร้าง" ได้แก่ โครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลลส์รวมเกล้า 1 ซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินธุรกิจที่มีมาแต่เดิมก่อนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยบริษัทฯ ทำการสร้างสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากบนที่ดินของบุคคลอื่น (บจก.สุวรรณภูมิกรีน) โดยไม่ปรากฏสัญญาใดๆ ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการลักษณะดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
ปี 2559	
มีนาคม	- วันที่ 11 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างใน "โครงการรับจ้างก่อสร้าง" จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลลส์รวมเกล้า 2, (2) โครงการ เค.ซี.การ์เด้นโฮม 19, (3) โครงการเค.ซี.พาร์ควิลล์ 3 และ (4) โครงการ เค.ซี.กรีนวิลล์ 1 ซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินธุรกิจที่มีมาแต่เดิมก่อนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยบริษัทฯ ทำการสร้างสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากบนที่ดินของบุคคลอื่น โดยไม่ปรากฏสัญญาใดๆ ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการลักษณะดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
เมษายน	- นายภัทรภพ อธิธิสัณญาณกร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ (รักษาการ) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559 - แต่งตั้ง นายกิตติสาร มุขดี ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559
กันยายน	- บริษัทฯ ทำการย้ายสำนักงานใหญ่จากที่เดิม ไปยังที่ อาคาร เลอ คองคอร์ด เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ชั้น 19 ห้อง 1901 มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2559 เป็นต้นไป

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.993 ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงานในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและบ้านทาวน์เฮาส์ ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ หรือเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการร่วมทุน

ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคเนื่องจากโครงการมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ผลิตรถยนต์ที่มีคุณภาพ ขายในราคาที่เหมาะสมและคุ้มค่าสูงสุด รวมถึงการให้บริการหลังการขายที่ดี โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและมีการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ด้านการออกแบบรูปลักษณ์ของบ้านและผังโครงการ ด้านอรรถประโยชน์การใช้สอย ด้านการเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ ด้านการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ (Precast) ที่ลดระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้น ผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (conventional construction) ที่มีความคงทนแข็งแรง สามารถต่อเติมได้ โดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองความต้องการของลูกค้า

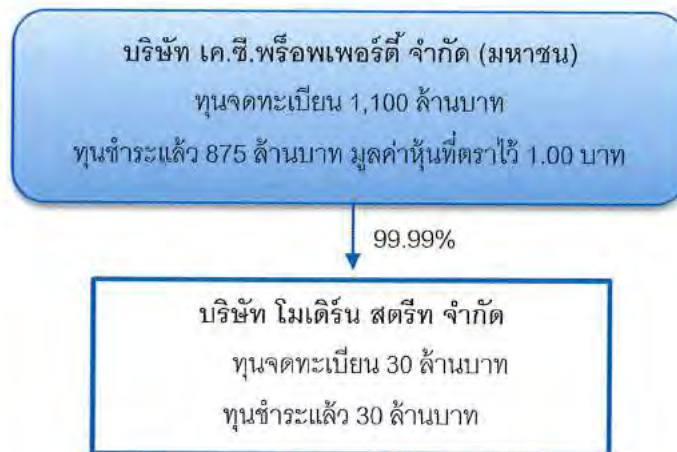
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ("บริษัทย่อย")

บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยเพื่อถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมาเพื่อพัฒนา หรือรอการพัฒนา มีพื้นที่มากเกินไปเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.993	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในลักษณะโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเป็นหลัก โดยบริษัทฯ เป็นผู้นำด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง โดยผสมผสานการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ (Precast) ที่ลดระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้น ผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (conventional construction) ที่มีความคงทนแข็งแรงมากกว่าและสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมได้ง่าย โดยสามารถคงราคาขายที่ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย และมีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ประเภทโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังรับจ้างก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรรทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งสามารถหาซื้อบ้านเดี่ยวราคา 1.6 - 10 ล้านบาท บ้านแฝดราคา 2.0-4.5 ล้านบาท และบ้านทาวน์เฮ้าส์ราคา 1.1 - 2.3 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและผู้อาศัยค่อนข้างสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็นแต่ละตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มโดยใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป โดยแบ่งเป็นประเภทและตราสัญลักษณ์ ดังนี้

(1.1) บ้านเดี่ยว (Single Detached House) และบ้านแฝด (Semi-Detached House)

เค.ซี.กรีนคานแนล : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดสไตล์ใหม่ ตอบรับการพักอาศัยของคนรุ่นใหม่เช่นคุณ ที่คุ้มค่ากับความอบอุ่นของครอบครัวความสุข ด้วยบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านแฝด เพราะบ้านเป็นเรื่องสำคัญ ที่สะท้อนความสำเร็จ แนวคิดของการใช้ชีวิตที่ทันสมัย และลงตัว กับการเลือกสรร สิ่งดีดีให้กับชีวิต กับบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านแฝด ด้วยดีไซน์ ที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ผสมผสาน ความเรียบง่ายแบบสมัยใหม่ กับพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า และสมบูรณ์แบบ

เค.ซี.พาร์ควิลล์ : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่คำนึงถึงการสร้างสรรค์ครอบครัวให้อบอุ่นในสังคม มีคุณภาพ โดยการออกแบบบ้านให้มีความหลากหลายเพื่อตอบรับทุกรูปแบบชีวิตของครอบครัว พร้อมการจัดผังโครงการให้เป็นสัดส่วนส่วนตัว และมีความเป็นส่วนตัว ภายใต้สภาพแวดล้อมในที่เน้นถึงการสัมผัสธรรมชาติอันแสนบริสุทธิ์

เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดหรูท่ามกลางบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติ สะดวกสบายทุกการเดินทางบ้านรุ่นใหม่ เป็นเจ้าของได้ง่ายๆ บ้านหรูบรรยากาศแสนสบายที่คุณต้องหลงใหล ตรงใจคุณสไตล์ "Nature Home" ให้คุณสัมผัสความร่มรื่นของพื้นที่สีเขียวของพันธุ์ไม้ใหญ่ ในสวนสาธารณะ ลานออกกำลังกาย สโมสรฟิตเนส และความปลอดภัยที่ไม่ต้องจินตนาการ ความสมบูรณ์แบบแห่งใหม่

เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดกลิ่นไอของบรรยากาศแบบไทยประยุกต์ ในลักษณะของนิโอไทย ซึ่งบ่งบอกถึงความรู้สึกอันอบอุ่นอย่างลึกซึ้ง ด้วยคุณค่าแห่งวิถีชีวิตความเป็นไทยที่ออกแบบให้ภายในมีเรือนชานกว้าง โดดเด่นด้วยแนวคิดการรักษาความร่มรื่นของธรรมชาติเอาไว้ ด้วยบรรยากาศที่เรียบง่ายและเป็นส่วนตัวทำให้ชีวิตคุณสัมผัสธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด จึงเป็นเสน่ห์ของพื้นที่ที่ทำให้คุณอาจหลงใหลโดยไม่รู้ตัวถึงความสงบ ความสบายกายสบายใจ ผ่อนคลายในทุกๆ วินาที

เค.ซี. เลควิว รามคำแหง : บ้านเดี่ยวหรูเน้นการสร้างบ้านให้มีรูปลักษณ์ที่เด่นสง่า มีดีไซน์เฉพาะตัวที่แสดงถึงรสนิยมของผู้อยู่อาศัย บนทำเลริมทะเลสาบขนาดใหญ่ ในสังคมที่อบอุ่นมีคุณภาพ

(1.2) ทาวน์เฮ้าส์ (Town House)

เค.ซี. คลัสเตอร์ : บ้านทาวน์เฮาส์ที่โดดเด่นด้วยรูปลักษณ์ภายนอก ลงตัวด้วยพื้นที่ใช้สอย ไล่จากกว้างขวางสไตล์บ้านเดี่ยว โครงสร้างอาคารได้รับการออกแบบพิเศษ เพื่อการต่อเติมด้วยเสาเข็มขนาดใหญ่บริเวณหลังบ้าน คุณจึงต่อเติมความสุขในบ้านได้อย่างมั่นใจ พร้อมสรรพด้วยสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ มากมาย รวมถึงระบบการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง จึงทำให้คุณสัมผัสได้ถึงความปลอดภัยและความปลอดภัยไปพร้อมๆ กัน "ทาวน์เฮ้าส์คุณภาพที่มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ธรรมดาทั่วไป" สิ่งที่ทำให้ทุกชีวิตที่พักอาศัยที่นี่มีความสุขสบาย ก็ด้วยสาธารณูปโภคที่ครบครันการคมนาคมสะดวก

บ้านที่ดี ได้ง่ายง่าย

ภายใต้โลโก้ "บ้านที่ดี ได้ง่ายง่าย" ของบริษัทฯ จึงทุ่มเทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพ โดยสร้างบ้านคุณภาพสูงในราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า มีราคาขายต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบขนาดของบ้านในประเภทและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน สามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย เพื่อสนองความต้องการมีบ้านของผู้มีรายได้ปานกลาง โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างรอบคอบและมั่นคง ไม่ขยายกิจการจนเกินกำลัง ต้องมีฐานะการเงินมั่นคงโดยรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้ต่ำกว่าหนึ่งเท่า และสามารถสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ

สินค้าของบริษัทฯ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ยังมีธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร เน้นทำเลด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีผลงานบ้านจัดสรรในพื้นที่นี้มากกว่า 40 ปี จนเป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยย่านนี้

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ ได้มีปรับโครงสร้างองค์กรให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวกับการบริหารธุรกิจ สามารถกำกับดูแลกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดีเพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำการปรับปรุงพัฒนารูปแบบโครงการ และดีไซน์บ้านให้มีความทันสมัย มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบสารสนเทศและระบบบ้านอัจฉริยะที่จะมีบทบาทในการอยู่อาศัยมากขึ้นในอนาคตอันใกล้ โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งคุณภาพการก่อสร้างทำให้ทุกโครงการของบริษัทฯ มีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สร้างความไว้วางใจและความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค โดยพัฒนาและเสริมสร้างธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้นต่อไป ควบคู่ไปกับเป้าหมายการเติบโตทางธุรกิจ เพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสีย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติ มุ่งมั่นที่จะเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	419.65	78.07	664.79	70.96	551.43	69.43
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	89.59	16.67	251.77	26.88	157.18	19.79
รายได้จากการบริหารโครงการ	14.11	2.63	13.99	1.49	-	-
รายได้อื่นๆ	14.17	2.64	6.24	0.67	85.58	10.78
รวมรายได้	537.52	100.0	963.79	100.00	794.19	100.00

บริษัทฯ มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 78.07 ร้อยละ 70.96 และร้อยละ 69.43 ของรายได้รวมตามลำดับ

สัดส่วนของการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดิน

สัดส่วนการขาย	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านเดี่ยว	432.66	80.5	619.33	66.11	244.57	30.79
ทาวน์เฮ้าส์	73.91	13.8	187.22	19.99	89.97	11.33
อื่นๆ	30.95	5.7	130.23	13.90	459.65	57.88
รวม	537.52	100.0	936.76	100.00	794.19	100.00

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร เน้นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นหลัก คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ และ/หรือบริษัทฯ ร่วมทุนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ไว้รองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบการประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก

บริษัทฯ มีโครงการปัจจุบันที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 15 โครงการ มูลค่า 10,679 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด									
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ค.ค. 45	SDH	A	4.33	235	1,038	98.00%
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค. 47	SDH	B ถึง B+	3.50	163	598	97.85%
3	เค.ซี.เมฆอรัณยวิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	ธ.ค. 47	SDH / SEMI	A	4.50	425	1,974	66.40%
4	เค.ซี.พารัควิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	มี.ย. 48	SDH / SEMI	B	2.85	382	1,023	90.71%
5	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	สุวินทวงศ์	ธ.ค. 50	SDH	C	1.54	265	350	87.02%
6	เค.ซี.กิ้งก้านแดง ประชาสำราญ	หนองจอก	ม.ค. 58	SDH / SEMI	C ถึง C+	1.56	205	326	10.61%
7	เค.ซี.การ์เด็นโฮม 18**	นิมิตใหม่	มี.ย. 47	SDH	B	2.50	121	191	99.00%
8	เค.ซี.การ์เด็นโฮม 20**	นิมิตใหม่	มี.ย. 47	SDH	C ถึง C +	1.83	152	277	100.00%
9	เค.ซี.พารัควิลล์ 2**	รามอินทรา	ธ.ค. 47	SDH	B	2.77	77	213	99.00%
10	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 1**	สุวินทวงศ์	ธ.ค. 47	SDH	B ถึง B+	3.50	180	529	99.00%
รวม							2,207	6,519	
ทาวน์เฮ้าส์									
1	เค.ซี.คัลสเตอร์ นิมิตใหม่	เขตคลองสามวา	เม.ย. 49	TH	C	0.89	479	695	43.91%
2	เค.ซี.คัลสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี*	รามอินทรา	ม.ค. 49	TH	C	0.95	1,342	1,610	89.00%
3	เค.ซี.คัลสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา*	รามอินทรา	ก.พ. 49	TH	C	1.05	485	653	98.06%
4	เค.ซี.รามอินทรา 8*	รามอินทรา	เม.ย. 45	TH	C	0.95	924	986	99.00%
5	เค.ซี.รามอินทรา 5*	รามอินทรา	ธ.ค. 48	TH	C	0.95	412	493	99.00%
รวม							3,642	4,437	

หมายเหตุ : SDH คือ บ้านเดี่ยว SEMI คือ บ้านแฝด TH คือ ทาวน์เฮ้าส์
 A คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน
 B ถึง B+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน
 C ถึง C+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน
 *เป็นโครงการร่วมทุน **เป็นโครงการรับจ้างก่อสร้าง

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯกับผู้บริโภค โดยกำหนดราคาที่สูงกว่าสามารถเป็นเจ้าของได้ ดังนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (customer centric) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับฝ่ายวิจัยและฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่งพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไป เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า สำหรับการก่อสร้างนั้น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ พัฒนาระบบควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จส่งมอบงานแก่ลูกค้า โดยบริษัทฯ มีทีมงานควบคุมคุณภาพของบริษัทฯ เองเป็นผู้คอยตรวจสอบงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน โดยมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าเพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ ทำให้บริษัทฯ ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

ด้านต้นทุน

บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นการควบคุมราคาต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม และสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและการจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยพัฒนาเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน โดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่ได้กำหนดไว้

ด้านการตลาด

บริษัทฯ มีการทำวิจัยกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางความนิยมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสม เข้าใจ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งยังขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงและค่านิยมของสังคมในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดทำสื่อโฆษณา สื่อออนไลน์ การออกบูธ เป็นต้น

ด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่เหมาะสม หรืออาจต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของบ้านในประเภทเดียวกัน เพื่อให้ตอบสนองกับความต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง โดยจะมีการสำรวจ และวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงการตั้งราคาที่สอดคล้องกับสภาวะต้นทุนต่างๆ ที่มีการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา เน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ

ด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยใช้เพื่อจุดมุ่งให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์ การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

บริษัทฯ ใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยสื่อหลักที่ใช้จะเป็นป้ายโฆษณา สื่อออนไลน์ โฆษณาผ่านทางโทรทัศน์และหนังสือพิมพ์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้าหรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่ เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง สำหรับสื่อที่ใช้สูงสุดได้แก่ ป้ายโฆษณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นจะมีลักษณะ "Geographic Demand" คือลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ดังนั้น สื่อดังกล่าวจึงเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากกว่า

Above The Line (การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง) : การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก ได้แก่ สื่อออนไลน์ (www.kcproperty.co.th) โซเชียลมีเดีย (Facebook) โทรทัศน์ วิทยุ สื่อสิ่งพิมพ์ SMS ข้อมูลและรายละเอียดโครงการใหม่ รวมถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้นไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าแก่ผู้บริโภคในวงกว้างภายในระยะเวลาสั้นๆ อย่างรวดเร็ว โดยใช้โฆษณาแนะนำสินค้าหรือบริการผ่านสื่อ ซึ่งเป็นการสื่อสารทางเดียวกับผู้บริโภค

Below The Line (การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง) : เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด อาทิ การจัดกิจกรรมพิเศษทางการตลาด, การส่งเสริมการขาย, การออกบูธงานแสดงอสังหาริมทรัพย์ และการจัดโรดโชว์สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และยังเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อ บริษัทฯ จึงมีบริการหลังการขายสำหรับลูกค้าผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยลูกค้าแต่ละรายก็จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตามเงื่อนไข เหตุผล และข้อจำกัด เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยตรงตามความต้องการ บริษัทฯ จึงได้ออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลาย เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ จะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในรายได้ระดับปานกลาง โดยพื้นที่โครงการของบริษัทฯ จะอยู่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯ

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางกวดจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายเป็นประจำอย่างต่อเนื่องและมีการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 2-3 คน และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายแต่ละคนจะ

ถูกฝึกให้มีความเข้าใจต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถาม ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกข้อมูลไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการออกบูธแสดงสินค้าและนำเสนอรายการส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เป็นครั้งคราว ตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และโซเชียลมีเดีย เพื่อกระตุ้นยอดขาย หรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแวะชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559

ไตรมาสแรกถึงเดือนเมษายนของปี 2559 เศรษฐกิจไทยและตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยกระตุ้นจากนโยบายภาครัฐ ทั้งการใช้จ่ายของภาครัฐ (government expenditure) และการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรัฐบาลดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปลายเดือนตุลาคมปี 2558 ทำให้ยอดขายและหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกระตือรือร้นโดยเฉพาะช่วงเดือนมีนาคมและเมษายน 2559 มีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 57% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังไม่ชัดเจน ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ การส่งออก และการลงทุนของภาคเอกชนที่ยังคงชะลอตัว รวมถึงหนี้ครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง และมีแนวโน้มที่สูงขึ้นจากปี 2558 ส่งผลให้ความเชื่อมั่น กำลังซื้อ และความสามารถในการขอสินเชื่อบ้านจากสถาบันการเงินลดลง ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2558 ภายหลังจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ สิ้นสุดลงในเดือนเมษายน รวมถึงมีเหตุการณ์สำคัญของประเทศที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 เดือนตุลาคม ทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคในภาคส่วนต่างๆ ระวังการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกในช่วงที่เหลือของปีประกอบกับผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังมี stock ที่อยู่อาศัยรอขาย ทำให้โครงการที่เปิดตัวใหม่เลื่อนออกไปในปี 2560 โดยข้อมูลจากบจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ปี 2559 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 2 แต่มูลค่าโครงการกลับลดลง คิดเป็นร้อยละ 12 ซึ่งการลดลงของมูลค่านี้เป็นผลมาจากในปี 2559 มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาแพงลดลง

ในภาพรวมทั้งปี 2559 ยอดรวมการเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการใหม่ลดลง โดยเฉพาะประเภท คอนโดมิเนียม โดยมีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพียงประมาณ 52,700 หน่วย ต่ำที่สุดในรอบหลายปี (หากไม่นับรวมปี 2554 ซึ่งเป็นปีที่เกิดมหาอุทกภัย) ส่วนการเปิดโครงการใหม่ประเภทบ้านจัดสรรแนวราบ ยังคงมีอยู่ในระดับปกติ โดยจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มี 43,800 หน่วย ใกล้เคียงกับจำนวนเปิดขายใหม่ในปี 2557 (45,200 หน่วย) และ ปี 2558 (44,500 หน่วย) ตามลำดับ

หน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ปี	บ้านแนวราบ		คอนโดมิเนียม	
	สร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่	เปิดขายใหม่	สร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่	เปิดขายใหม่
2553	47,000	54,300	59,900	65,900
2554	47,100	40,300	34,700	42,300
2555	46,600	39,700	78,400	62,900
2556	60,900	45,000	71,400	85,200
2557	58,400	45,200	75,100	73,100
2558	56,200	44,500	67,600	60,400
2559	53,700	43,800	69,700	52,700

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ข้อมูลหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและส่วนที่ผู้บริโภคลงทุนสร้างเอง (ซึ่งเป็นบ้านแนวราบ)

สถานการณ์ในเดือนพฤษภาคม 2559 ภายหลังจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลสิ้นสุดลง แม้ว่าผู้ประกอบการพยายามกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคด้วยโปรโมชั่นต่างๆ แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องมายาวนาน ทำให้หนี้สินภาคครัวเรือนปรับสูงขึ้นมาก กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ประกอบกับธนาคารมีมาตรการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแม้จะพยายามระบุว่าใช้เกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อตามเดิม แต่ในทางปฏิบัติพบว่าลูกค้าโครงการได้รับอนุมัติสินเชื่อบ้านยากขึ้นกว่าเดิม ทั้งที่คุณสมบัติของลูกค้าลักษณะนั้นๆ เดิมเคยขอสินเชื่อผ่าน แต่ปัจจุบันกลับขอสินเชื่อไม่ผ่าน อีกทั้งธนาคารยังให้สินเชื่อต่อรายได้ต่อเดือนลดลง เช่นจากเดิมให้ 50-60 เท่าของรายได้คงเหลือต่อเดือน ก็ปรับลดลงมาเหลือเพียง 30-40 เท่า โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นกว่า 50% จากเดิม 25-30% ตลาดที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ หนี้ครัวเรือน โดยเฉพาะการเข้มงวดปล่อยสินเชื่อ คือที่อยู่อาศัยระดับกลางล่าง หรือราคาบ้านระดับ 3 ล้านบาทหรือต่ำกว่าได้รับผลกระทบสูงสุด

บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม

ปี 2559 จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจดทะเบียนใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 123,383 หน่วย ลดลงจากปี 2558 123,830 หน่วย คิดเป็น 0.4% เมื่อแยกตามประเภทและการสร้างที่อยู่อาศัยพบว่า ปี 2559 คอนโดมิเนียมยังคงมีสัดส่วนมากที่สุด 56% รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว 26% และทาวน์เฮาส์ 13% เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีสัดส่วน 55%, 25%, และ 15% ตามลำดับ ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นโครงการจัดสรรที่มีสัดส่วน 82% ขณะที่ที่อยู่อาศัยสร้างเองมีสัดส่วน 18% ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2558

ตารางแสดงการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี
2558-2559 (หน่วย : ユニット)

ประเภท	2555	2556	2557	2558	2559
จำนวนรวมทั้งหมด	125,020	132,302	133,439	123,830	123,383
- จัดสรร	101,583	109,017	108,993	101,455	101,469
- สร้างเอง	25,437	23,285	24,446	22,375	21,914
บ้านเดี่ยว	31,745	31,465	33,593	31,428	31,912
- จัดสรร	10,887	13,869	13,056	11,837	12,761
- สร้างเอง	20,858	17,596	20,537	19,591	19,151
บ้านแฝด	1,173	2,601	2,906	2,461	2,014
- จัดสรร	1,069	2,470	2,820	2,368	1,895
- สร้างเอง	104	131	86	95	119
ทาวน์เฮาส์	9,102	17,068	14,936	18,690	16,344
- จัดสรร	8,750	16,433	13,998	17,946	15,721
- สร้างเอง	352	635	938	744	623
อาคารพาณิชย์	4,591	9,728	6,946	3,623	3,417
- จัดสรร	2,468	4,805	4,061	1,678	1,396
- สร้างเอง	2,123	4,923	2,885	1,945	2,021
คอนโดมิเนียม	78,409	71,440	75,058	67,628	69,696

ที่มา: สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล

รวบรวมโดย: ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาด้านอุปทานพบว่าปี 2559 ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากยอดเหลือขาย ณ สิ้นปี 2558 รวมกับโครงการเปิดใหม่ปี 2559 มีจำนวนรวม 281,417 หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการ 1,042,837 ล้านบาท โดยเป็นโครงการเปิดใหม่ 110,575 หน่วยหรือคิดเป็น 39% ของโครงการทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 มา 2% และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 382,105 ล้านบาท หรือ 37% ของทั้งหมด โดยมีมูลค่าลดลงจากปี 2558 มา 12% และการพัฒนายังคงเป็นการเปิดตัวคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่เช่นเดียวกับปี 2558 แต่มีสัดส่วนการเปิดตัวของคอนโดมิเนียมลดลงจาก 58% เป็น 53% ขณะที่สัดส่วนของบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อยจาก 12% เป็น 11% และทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นจาก 23% เป็น 27% โครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่มีมูลค่าเฉลี่ยต่อยูนิตลดลง โดยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจาก 4.03 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2558 เป็น 3.46 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2559 เนื่องจากปี 2559 มีการเปิดตัวโครงการราคาแพงลดลง

ตารางแสดงผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยปี 2559

ประเภทที่อยู่อาศัย			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	รวม
เหลือขาย ณ สิ้นปี 2558	จำนวนหน่วย	หน่วย	39,826	11,083	48,999	3,585	67,349	170,842
	สัดส่วนจำนวนหน่วย	%	23%	7%	29%	2%	39%	100%
	มูลค่าโครงการ	ล้านบาท	255,304	38,937	126,472	16,925	224,094	661,732
	สัดส่วนมูลค่าโครงการ	%	38%	6%	19%	3%	34%	100%
โครงการเปิดใหม่ ปี 2559	จำนวนหน่วย	หน่วย	12,146	7,287	29,932	2,860	58,350	110,575
	สัดส่วนจำนวนหน่วย	%	11%	7%	27%	2%	53%	100%
	มูลค่าโครงการ	ล้านบาท	82,023	26,186	69,319	11,918	192,659	382,105
	สัดส่วนมูลค่าโครงการ	%	22%	7%	18%	3%	50%	100%
	ราคาขายเฉลี่ย/หน่วย	ล้านบาท	6.75	3.59	2.32	4.17	3.30	3.46
ยอดขาย ณ สิ้นปี 2559	ขายได้	หน่วย	12,445	3,725	24,277	1,772	55,901	98,120
	สัดส่วนการขายได้	%	12%	4%	25%	2%	57%	100%
	ร้อยละการขายได้เทียบกับทั้งตลาด	%	24%	20%	31%	27%	44%	35%
	หน่วยเหลือขาย	หน่วย	39,527	14,379	54,654	4,916	69,798	183,274
	สัดส่วนหน่วยเหลือขาย	%	21%	8%	30%	3%	38%	100%

ที่มา: บจก.เค.ซี.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แอฟแฟร์ส

โครงการบ้านเดี่ยว

จากการสำรวจตลาดพบว่าโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดขายใหม่ปี 2559 ผู้ประกอบการยังมุ่งทำตลาดกับกลุ่มลูกค้าระดับกลางเป็นหลัก เห็นได้จากบ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาทมีส่วนแบ่งตลาดสูงสุดถึง 49% รองลงมาเป็นระดับราคา 5-10 ล้านบาท สัดส่วน 42% ณ สิ้นปี 2559 บ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยในการเสนอขายทั้งหมด 51,972 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมคิดเป็น 32% ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายในปี 2559 โดยมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคากลาง (5-10 ล้านบาท) สูงสุดคิดเป็น 39%

หากพิจารณายอดขายตามพื้นที่ (geographic area) พื้นที่ทางทิศตะวันตกยอดขายลดลงสูงสุด รองลงมาคือทิศตะวันออกเฉียงเหนือและทิศตะวันออก ยกเว้นยอดขายทางทิศเหนือ ทิศใต้ และโซนศูนย์กลางธุรกิจที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลจากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ดังกล่าวเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทำให้เกิดอุปสงค์ในพื้นที่บริเวณนี้มากขึ้น

หากพิจารณาจำนวนยูนิตที่เสนอขายและยอดขายตามระดับราคาพบว่า

- 1) จำนวนยูนิตที่เสนอขาย: บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-4.99 ล้านบาทมีจำนวนสูงสุด 7,731 ยูนิต อย่างไรก็ตามจำนวนยูนิตเสนอขายโดยรวมในครึ่งปีหลังของ 2559 ลดลงในทุกระดับราคาเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ยกเว้นกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป (จำนวนสูงขึ้น 27%) และระดับราคา 5-6.99 ล้านบาท (จำนวนสูงขึ้น 5%) เนื่องจากภาวะหนี้ครัวเรือนในกลุ่มรายได้ระดับกลาง-ล่าง อยู่ในระดับสูง
- 2) ยอดขายครึ่งปีหลังของปี 2559 พบว่ายอดขายบ้านเดี่ยวกับทุกระดับราคาปรับลดลง โดยยอดขายบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ลดลงสูงสุดในตลาดถึงร้อยละ 55 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน

กันของปีก่อนหน้า รองลงมาได้แก่บ้านเดี่ยวระดับราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป (ลดลง 34%) ระดับราคา 3-4.99 ล้านบาท (ลดลง 12%) และระดับราคา 10-19.99 ล้านบาท (ลดลง 11%) ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บ้านเดี่ยวระดับราคา 5-6 ล้านบาท และราคา 7-9 ล้านบาท มียอดขายเพิ่มขึ้น 12% และ 3% ตามลำดับ เป็นผลจากลูกค้ากลุ่มนี้ไม่มีปัญหาหนี้ภาคครัวเรือน และมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจน้อย ทำให้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำ อีกทั้งสถาบันการเงินมักปล่อยสินเชื่อกับบ้านกลุ่มระดับราคามากกว่า 5 ล้านบาทขึ้นไปมากกว่าบ้านกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

ทาวน์เฮาส์

ตลาดทาวน์เฮาส์มีจำนวนหน่วยที่เปิดขายในปี 2559 รวม 78,931 หน่วย คิดเป็น 28% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 4% และมีมูลค่ารวมประมาณ 19% ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขาย โครงการทาวน์เฮาส์ที่เปิดตัวใหม่ปี 2559 มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 29,932 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 20% เมื่อแยกตามระดับราคาพบว่า ทาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขาย 13,414 หน่วย 45%

คอนโดมิเนียม

ปี 2559 ตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีจำนวนสูงสุดในตลาดที่พักอาศัยโดยมีจำนวน 125,699 หน่วยหรือ 45% และมีมูลค่าโครงการรวม 416,753 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 1% โดยจำนวนหน่วยขายที่เปิดใหม่ในปี 2559 มีจำนวนหน่วย 58,350 ลดลง 7% มีมูลค่าโครงการรวม 192,659 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 19% โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 3.30 ล้านบาท ลดลงจาก 3.80 ล้านบาทในปี 2558 ทั้งนี้เนื่องมาจากสัดส่วนการเปิดตัวของคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท ในปี 2559 มีจำนวนลดลงจาก 17% ในปี 2558 เป็น 16% ในปี 2559

ตารางแสดงโครงการเปิดใหม่ปี 2559

จำนวนหน่วยทั้งหมด (ยูนิต)						
ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	รวม
ต่ำกว่า 2 ล้านบาท		248	13,414	405	26,725	40,792
2 - 3 ล้านบาท	230	2,458	11,427	568	12,607	27,290
3 - 5 ล้านบาท	5,928	4,052	4,911	1,326	9,843	26,060
5 - 10 ล้านบาท	5,098	499	63	420	7,058	13,138
10 - 20 ล้านบาท	388		117	141	1,614	2,260
สูงกว่า 20 ล้านบาท	502	30			503	1,035
รวม	12,146	7,287	29,932	2,860	58,350	110,575
สัดส่วนจำนวนหน่วย	11%	7%	27%	2%	53%	100%
มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)						
ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	รวม
ต่ำกว่า 2 ล้านบาท		397	22,263	742	36,321	59,723
2 - 3 ล้านบาท	665	6,683	27,656	1,380	31,337	67,721
3 - 5 ล้านบาท	24,515	15,261	17,356	5,051	38,030	100,213
5 - 10 ล้านบาท	33,126	2,725	495	2,774	47,841	86,961
10 - 20 ล้านบาท	5,661		1,549	1,971	23,399	32,580
สูงกว่า 20 ล้านบาท	18,056	1,120			15,731	34,907
รวม	82,023	26,186	69,319	11,918	192,659	382,105
สัดส่วนมูลค่าโครงการ	22%	7%	18%	3%	50%	100%

ที่มา: บจก.เคเจเนชี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2560

สำหรับปี 2560 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงมีแนวโน้มทรงตัว และยังคงได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศที่ต่อเนื่องมากจากปี 2559 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ปัญหานี้ครีวเรือนที่อยู่อาศัยระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัย และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการใช้จ่าย เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการถูกปฏิเสธสินเชื่อ ผู้ประกอบการควรส่งเอกสารให้ธนาคารพิจารณาสินเชื่อของลูกค้าก่อนรับจอง หรือพิจารณาในเบื้องต้นก่อนได้รับอนุมัติ (Pre-approved)

การซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ขนาดใหญ่ ทำให้ผู้บริโภคจะเลือกซื้อโครงการของผู้ประกอบการที่มีความน่าเชื่อถือที่ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในความเป็นมืออาชีพและมีแบรนด์ที่น่าเชื่อถือ โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นท่ามกลางสภาวะตลาดที่ชะลอตัว ผู้ประกอบการจึงต้องใส่ใจประสบการณ์ และมีความเข้าใจความต้องการของผู้บริโภค สามารถปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลง และมีความสามารถในการบริหารจัดการที่ผู้บริโภคเชื่อมั่น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โครงการประกอบด้วยขั้นตอน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินเขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างและบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจองขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย

การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้า ประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็น เพราะมีการระดมเงินเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนา

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดิน โดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสม ประกอบกับเส้นทางการเดินทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่างๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของคู่แข่ง ออกแบบร่างโครงการทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อให้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนด ประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์และการกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานะตลาดปัจจุบัน และจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study report) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือ ติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงิน ในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก เพื่อให้บ้านมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดีและสม่ำเสมอ การจัดซื้อของบริษัทฯ มีขั้นตอนการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใส เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก ได้แก่ เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในส่วนของแรงงานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ได้มาตรฐานเดียวกันทั้งโครงการ สำหรับส่วนงานระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้าน บริษัทฯ จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลัง เนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้านสามารถตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายเพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจนประทับกับตัวสินค้า นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อ

ขนาด (economy of scale) นอกจากนี้ยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุมโดยการทำสัญญาระยะยาวเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจบริษัท มีข้อระบุมাত্রฐานผู้รับเหมา โดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทกำหนด ในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ บริษัท มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายรายซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองสภาวะการของตลาดที่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยผู้จัดการโครงการและทีมวิศวกรของบริษัท ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าบ้านจะสร้างเสร็จเรียบร้อย ผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

เทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัท มีประสบการณ์และความชำนาญในการผสมผสานเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ (Precast) ที่ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เข้ากับข้อดีของก่อสร้างในแบบดั้งเดิม (conventional construction) ที่มีความแข็งแรง อายุการใช้งานยาวนาน สามารถทบทวนเติมบ้านได้ง่าย โดยบริษัท สามารถควบคุมต้นทุนคุณภาพมาตรฐานฝีมือแรงงาน และระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งก่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดต่อผู้บริโภคเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ของคู่แข่งอื่นๆ ในปัจจุบัน

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัท ที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการของบริษัท มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งในส่วนนี้ บริษัท ได้จัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว โดยรายงานดังกล่าวได้จัดทำโดยบุคคลผู้เชี่ยวชาญภายนอก

แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัท ได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อกักเพื่อที่สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์)

ณ วัน 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	4	16	68.27
ทาวน์เฮ้าส์	3	37	53.16
รวม	7	53	121.43

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน

การเลือกที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมค่อนข้างสูงถึงปีละ 20-30% ส่งผลให้ที่ดินมีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด และในเดือนธันวาคมปี 2559 กรมธนารักษ์ได้ทำการปรับราคาประเมินที่ดินของทางราชการเพื่อบังคับใช้ในปี 2560-2562 สูงขึ้นโดยเฉลี่ยถึง 27% ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่ง ได้แก่ การขยายตัวของโครงข่ายรถไฟฟ้า และทางด่วนที่กำลังจะสร้างเสร็จ และเปิดใช้ในหลายพื้นที่ ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น ที่ดินที่ต้นทุนไม่สูงและมีศักยภาพที่ดีหาได้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรของบริษัทฯ โดยตรง

ภาษีที่ดิน

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอัตราภาษีใหม่จะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินว่างเปล่าจำนวนมาก เนื่องจากจะถูกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่สูงกว่าที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์และปรับอัตราสูงขึ้นตามจำนวนปีที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ อาจช่วยให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินออกมาเสนอขายมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2561 จึงยังไม่ส่งผลในปี 2559

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำพัฒนาโครงการได้ โดยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิมหากไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน เนื่องจากทำให้บริษัทฯ มีการระดมทุนทางการเงิน และการภาษีที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยในอนาคตบริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นๆ ทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะต้องซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าเดิมที่บริษัทฯ กำหนด หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินบางแปลงในบางพื้นที่ได้หากที่ดินมีราคาสูงมาก เพราะราคาที่ดินจะส่งผลกับราคาขายบ้านของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงในการเติบโตของราคาที่ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อบ้าน เป็นการเพิ่มโอกาสในการขายบ้านของบริษัทฯ

บริษัทฯ รับซื้อที่ดิน ทั้งจากนายหน้าที่น่าที่ดินมาเสนอขายกับบริษัท และรับซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรง

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีความสัมพันธ์โดยตรงต่อการเติบโตของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโดยตรง เศรษฐกิจไทยปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 3.2 สูงกว่าปี 2558 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยปัจจัยบวกจากการลงทุนและใช้จ่ายของภาครัฐ อย่างไรก็ตามความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ปัญหาการส่งออก การลงทุนภาคเอกชนที่ชะลอตัวและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจและกำลังซื้อ และความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน ทำให้การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนหรือเก็งกำไรลดลง คงเหลือเฉพาะผู้บริโภคที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง ด้านผู้ประกอบการจะต้องมีความระมัดระวังในการลงทุนและอาจชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไปก่อน บริษัทฯ จึงได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว บริษัทฯ จะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขาย เพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

ในปี 2560 บริษัทฯ มีนโยบายจัดตั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามสถานการณ์และมีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงในแต่ละด้านซึ่งช่วยให้สามารถบริหารความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน และวางแผนงานอย่างรอบคอบ ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 สะท้อนอย่างต่อเนื่องจากปี 2558 โดยเฉพาะหลังจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐสิ้นสุดลงในเดือนแรก ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้อุปสงค์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง จากข้อจำกัดทางปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรง ผู้ประกอบการหลายรายใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อขายสินค้า ทำให้กำไรลดลง หรือการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการลดต้นทุนการผลิตเพื่อคงราคาขายเดิมเอาไว้ ผู้ประกอบการบางรายขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีการเงินที่แข็งแกร่ง เช่นลูกค้าระดับบนที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปัญหาหนี้ครัวเรือนน้อยกว่า เป็นต้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมและต้องเตรียมความพร้อมเพื่อรับสถานการณ์การแข่งขัน ผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพและมีแบรนด์ที่น่าเชื่อถือ ได้รับการไว้วางใจจากลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

บริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานกว่า 35 ปี และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีความเข้าใจความต้องการของผู้บริโภค การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทุกด้าน โดยมีการพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยยังคงจุดแข็งด้านราคาขายที่คุ้มค่ากับการลงทุนของลูกค้า เมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทำให้บริษัทฯ ยังได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและมีลูกค้าแนะนำบอกต่อโครงการของบริษัทฯ ในปี 2560 บริษัทฯ มีแผนการขยายโครงการไปยังตลาดเชียงใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยวราคา 5-7 ล้านบาทที่มีดีไซน์ทันสมัย และมีสาธารณูปโภคด้านสารสนเทศ ที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ และการบริหารพลังงานในบ้าน ที่จะมีความสำคัญมากกับการอยู่อาศัยในอนาคตอันใกล้ ทำให้บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงด้านต้นทุนสินค้า

ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนหลักแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวาสตูก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ไม่ขยายตัวเท่าที่ควรดัชนีราคาวาสตูก่อสร้างเฉลี่ยปี 2559 เท่ากับ 103.2 ปรับตัวลดลงจากปี 2558 ร้อยละ -2.9 เนื่องจากวัสดุก่อสร้างกลุ่มซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต อุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา เหล็ก ไม้ และปิโตรเลียม ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามปี 2560 ดัชนีราคาวาสตูก่อสร้างเริ่มปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนเดียวกันของปี 2559 บริษัทฯ จึงมีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการสั่งซื้อสินค้าในปริมาณที่มากพอที่จะต่อรองราคาได้ และออกแบบให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันในเครือเดียวกันเพื่อสร้าง economy of scale และเพิ่มอำนาจการต่อรอง สำหรับกลุ่มที่ราคามีความผันผวนเช่น เหล็ก บริษัทฯ จะสั่งโดยกำหนดปริมาณการใช้รายปี และสั่งซื้อในช่วงที่ราคาลง โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้าเพื่อลดต้นทุน และทยอยการส่งมอบให้พอดีกับการก่อสร้าง พร้อมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคา

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

การขาดแคลนแรงงานเป็นความเสี่ยงที่อยู่ในอุตสาหกรรมนี้ การขาดแคลนผู้รับเหมาจะทำให้การก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้า การบริหารความเสี่ยงด้านนี้ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งซึ่งเพียงพอต่อความเร็วในการก่อสร้างเพื่อส่งมอบงาน โดยติดตามให้มีการว่าจ้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และยินดีร่วมงานกับบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ควบคุมความล่าช้าและความไม่ได้มาตรฐานของงาน โดยมีการกำหนดเบี้ยปรับตามความเหมาะสม เพื่อให้กำหนดการการก่อสร้างและคุณภาพเป็นไปตามแผนที่วางไว้

ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารพาณิชย์

ภาวะหนี้สินครัวเรือนสูงของกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มหลักของบริษัทฯ อันเกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปี 2559 ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อย โดยให้วิธีการ pre-approve ในการจองซื้อบ้าน เพื่อลดปัญหาการยกเลิกการซื้อเนื่องจากการขอสินเชื่อไม่ผ่านและลดการเสียโอกาสในการขาย โดยบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์สนับสนุนให้ลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

ความเสี่ยงเรื่องการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน

จากภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มสูงขึ้น อันเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภครายย่อยอัตราการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจึงสูงขึ้น ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตราการปฏิเสธสินเชื่อมาจากการพิจารณาสินเชื่อรายย่อยของโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลัก

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงวางแผนบริหารความเสี่ยงการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้า โดยบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์สนับสนุนให้ลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างและการขาย ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ดำเนินธุรกิจ

ท่ามกลางสภาวะตลาดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และให้ความเอาใจใส่ในการบริหารต้นทุน นอกจากเงินลงทุนที่ได้รับจากแหล่งเงินทุนที่เป็นสถาบันการเงิน บริษัทฯ ได้ใช้เงินที่รับจากการขายบ้านเพื่อลงทุนในการก่อสร้างต่อเนื่องโดยควบคุมงานก่อสร้างให้สัมพันธ์กับการขาย ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการลดการพึ่งพาเงินจากสถาบันการเงิน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

วิกฤติน้ำท่วมปี 2554 ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้าง โดยมีการยกเลิกการจองบ้านที่โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วมถึง และเกิดการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เนื่องจากการกำลังซื้อที่ลดลง นอกจากนี้ผู้ซื้อจะทำการหาข้อมูลพื้นที่ว่าปลอดภัยจากน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบน้อยจากวิกฤติการณ์ดังกล่าวเนื่องจากตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร

ความเสี่ยงจากการสรรหาวัตถุดิบ (ที่ดินโครงการ)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมปีละประมาณร้อยละ 20.0 - 30.0 ซึ่งมีผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินหาได้ยากขึ้น ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น และมีผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรโดยตรง

บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำพัฒนาโครงการได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสมไว้จำนวนมากเกินไป บริษัทฯ สรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน

ความเสี่ยงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน

บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนสูงบริษัทรายงานส่วนของผู้ถือหุ้น 1,378.13 ล้านบาท เพื่อให้การดำเนินโครงการสร้างบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแก่ผู้ต้องการซื้อบ้านเพิ่มขึ้นบริษัทต้องอาศัยเงินกู้ในปี 2558 เป็นหนี้สินรวม 855 ล้านบาทในการนี้ค่าดอกเบี้ยจะเป็นเงิน 60.68 ล้านบาทเทียบเป็นอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.097 ต่อปี นับว่าเป็นความเสี่ยงในระดับค่อนข้างสูงสำหรับเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวนดังกล่าว

บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท

4.1 ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง		ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ราคา ประเมิน (ล้านบาท) *	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)							
1	เค.ซี.เลควิว งามคำแพง	หมู่บ้านจัดสรร	3-0-14.3	100.02	41.2 (G)	ไม่มี	
2	เค.ซี.กรีนคาเนล ประชาสำราญ	หมู่บ้านจัดสรร	38-1-55	68.66	50.67 (G)	จำนวน	
3	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา-เทพารักษ์	หมู่บ้านจัดสรร	29-3-7.8	278.24	309.6 (G)	ไม่มี	
4	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์	หมู่บ้านจัดสรร	25-2-24.3	245.38	265.8 (G)	จำนวน	
5	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ (Zone B ส่วนหน้า)	ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง	5-1-7	69.27	43.7 (A)	จำนวน	
6	เค.ซี.วงแหวนงามอินทรา	หมู่บ้านจัดสรร	14-1-10	113.53	132.86 (G)	ไม่มี	
7	เค.ซี.สุวิณหวงศ์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	52-2-49	80.96	39.14 (G)	ไม่มี	
8	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	28-1-59.7	89.51	204.4 (G)	ไม่มี	
9	เค.ซี.คลัสเตอร์ งามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนแลนด์ ลิฟวิ่ง เฟลส)	หมู่บ้านจัดสรร	2-6-81.5	47.34*	15.86 (G)	จำนวน	
10	เค.ซี.คลัสเตอร์ งามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนพาร์คแลนด์)	หมู่บ้านจัดสรร	10-0-36.5	51.99*	72.64 (G)	จำนวน	
11	เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน งามอินทรา (โครงการ 5) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาต้าวิสต์)	หมู่บ้านจัดสรร	1-0-4	26.76*	8.82 (G)	จำนวน	
12	เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน งามอินทรา (โครงการ 6) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาต้าวิสต์)	หมู่บ้านจัดสรร	1-3-55.5	13.26*	13.59 (G)	จำนวน	
13	ที่ดินในโครงการเค.ซี.กรีนวิลล์ 2 มิตรไมตรี	ที่ดินรอการพัฒนา	83-1-79	98.49	48.5 (G)	จำนวน	

	ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ราคา ประเมิน (ล้านบาท) *	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
14	ที่ดินในโครงการเค.ซี.การ์เด้นโฮม นิมิตรใหม่ (ส่วนที่ 1 และ 2)	ที่ดินรอการพัฒนา	84-1-46.7	299.55	293.8 (A)	จำนวน	
15	ที่ดินในโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ (โซน D)	ที่ดินรอการพัฒนา	34-2-46	98.83	359.99 (G)	จำนวน	
16	ที่ดินในโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ (โซน B)	ที่ดินรอการพัฒนา	18-1-17	50.98	69.51 (A)	จำนวน	
17	ที่ดินลำพูน	ที่ดินรอการพัฒนา	120-1-80	60	62.63 (S)	ไม่มี	
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (บมจ.เ็มเคอริ่น สตาร์ท)							
1	ที่ดินบึงคำพร้อย	ที่ดินรอการพัฒนา	10-0-62	27.13	20.31 (S)	ไม่มี	
2	ที่ดินทะเลสาบโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ที่ดินรอการพัฒนา	18-2-55	N/A	37.27 (G)	ไม่มี	

หมายเหตุ:

1) มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

2) ททรัพย์สินข้อ 1.-12. แสดงสินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบไปด้วยต้นทุนขายของหจก.พร็อพเพอร์ตี้ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ดังนั้นจำนวน พื้นที่ มูลค่าทางบัญชี และ ราคาประเมิน ที่แสดงได้เป็นจำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

3) *มูลค่าตามบัญชีของโครงการร่วมทุนคำนวณจากเงินลงทุนที่บริษัทฯ ใช้สร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค ไม่รวมมูลค่าที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทผู้ถือหุ้นร่วมทุน

4) ราคาประเมิน (G) - ประเมินโดยบริษัท แอควาเน่ แอฟไพเรล จำกัด; (S) - ประเมินโดยบริษัท ศศิภักดี จำกัด

รายนามผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัท	ชื่อผู้ควบคุมการปฏิบัติงานหรืออยู่ประเมนหลัก	วัตถุประสงค์
บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพเรล จำกัด	นายวิเศษ นุ้ยตุ่ม วฒ.180	เพื่อสาธารณณะ
บริษัท ศศิภักดี จำกัด	นายชลนา หอมกลิ่น วฒ.164	เพื่อสาธารณณะ

4.2 สัญญาร่วมทุน

ก่อนที่บริษัทฯ จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีโครงการอยู่ในมือเป็นจำนวนมาก เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน และเป็นการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินการอยู่เดิม จึงจำเป็นต้องนำธุรกรรมเข้ามาอยู่ภายใต้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ เหตุผลที่ต้องทำสัญญาร่วมทุนมีดังนี้

- 1) บางโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรในนามบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว และใบอนุญาตไม่สามารถโอนต่อไปให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้
- 2) บางโครงการได้ดำเนินการพัฒนาไปแล้วบางส่วน หากโอนขายโครงการส่วนที่เหลือให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และต้องขอใบอนุญาตจัดสรรใหม่ ซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลา ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะทำให้ต้นทุนประกอบการก็จะสูงขึ้น
- 3) บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่มาก หากต้องโอนขายให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นอกจากจะเสียภาษี และค่าธรรมเนียมการโอนแล้ว ยังเป็นภาระให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องจัดหาเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าว การร่วมทุนในลักษณะนี้จึงเป็นการเกื้อหนุนที่ดี และสามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่ง มีกำหนดระยะเวลาครั้งแรก 5 ปี บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่และได้แบ่งการพัฒนาเป็นโซน สัญญาร่วมทุนจะทำเป็นโซน และสามารถต่อสัญญาร่วมทุนดังกล่าวได้ โดยสัญญากำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการ ส่วนบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อสัญญาร่วมทุนสิ้นสุดลงและมีที่ดินบางแปลงที่ยังขายไม่หมด ตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนบริษัทฯ จะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมดจากบริษัทร่วมทุนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงเหลือโครงการร่วมทุนที่ยังดำเนินโครงการอยู่จำนวน 4 โครงการ และเนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่ทำให้การดำเนินโครงการต้องใช้เวลานานไม่สามารถปิดโครงการได้ภายในกำหนดอายุสัญญาร่วมทุน บริษัทฯ และคู่สัญญาร่วมทุนจึงได้ตกลงขยายระยะเวลาแห่งสัญญาออกไป มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ/บริษัทคู่สัญญา	สัญญาเริ่มต้น	สัญญาสิ้นสุด	ความคืบหน้า
1. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนแลนด์ ลิฟวิ่ง เพลส)	1 มีนาคม 2548	31 มกราคม 2562	80%
2. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนพาร์คแลนด์)	1 สิงหาคม 2548	31 มกราคม 2562	70%
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 5)	1 พฤษภาคม 2547	31 มกราคม 2562	99%

โครงการ/บริษัทคู่สัญญา	สัญญาเริ่มต้น	สัญญาสิ้นสุด	ความคืบหน้า
(ร่วมทุนกับ บจก.สามวาค้าวัสดุ)			
4. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 6) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาค้าวัสดุ)	23 กุมภาพันธ์ 2549	31 มกราคม 2562	98%

4.3 สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

ชื่อสัญญา : "หนังสือเสนอพื้นที่เช่า" ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2559 ระหว่าง บริษัท ทุนดำรง จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า ซึ่งได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 มีเนื้อหาที่สำคัญดังนี้

- 1) บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคาร เลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1901 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 558 ตารางเมตร
- 2) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562 อัตราค่าเช่าและค่าบริการตารางเมตรละ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวม 306,900 บาท (สามแสนหกพันเก้าร้อยบาท) ต่อเดือน โดยแบ่งเป็น ค่าเช่าพื้นที่ (40%) คิดเป็นเงิน 122,760 บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นสองพันเจ็ดร้อยหกสิบบาท) ต่อเดือน และค่าบริการ (60%) คิดเป็นเงิน 184,140 บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบบาท) ต่อเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- 3) ระยะเวลาในการตกแต่งพื้นที่ โดยปลอดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ใช้อาคารของบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นสำนักงาน และในบริเวณโดยรอบอาคารมีที่ตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ใช้ประโยชน์ในการโฆษณาโครงการของบริษัทฯ หากไม่มีป้ายโฆษณานี้ บริษัทฯ ก็จำเป็นต้องลงทุนก่อสร้างเอง หรือไปเช่าป้ายจากบริเวณอื่นเช่นกัน อัตราค่าเช่าอาคารรวมป้ายโฆษณาจัดว่าอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าราคาคาดตลาด และบริษัทฯ ไม่ต้องลงทุนสร้างอาคารสำนักงานของตนเอง

4.4 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ

วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 13 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,378.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ส่วนปรับปรุง	KC	0.71	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	2.19	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.92	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	9.72	ไม่มี
รวม		13.54	

4.5 นโยบายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินไปเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2560 บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30,00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 และมีกรรมการ 5 คนดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------|---------------|
| 1. นายภัทรภพ | อิทธิสิัญญากร |
| 2. นายสรรัชย์ | อินทรอักษร |
| 3. นายมณฑะียร | อินทร์น้อย |
| 4. นายกิตติสาร | มุขดี |
| 5. นายธีรวิสิทธิ์ | แสงเงิน |

บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินไปเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีคดีข้อพิพาทที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์)

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	KC
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001133
ที่ตั้งสำนักงาน	:	202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์	:	+ 66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+ 66 (0) 2276-5924
Home Page	:	http://www.kcproperty.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	1,100,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยล้านบาท)
ทุนที่ชำระแล้ว	:	875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	1.00 บาท
เลขานุการบริษัท	:	นายธรรมนิตย์ มุกต้อนะอนันต์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105547043485
ที่ตั้งสำนักงาน	:	202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์	:	+ 66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+ 66 (0) 2276-5924
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)
ทุนที่ชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)

ข้อมูลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ +66 (0) 2009-9000

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต : บริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด
ชั้น 128/180-181 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 17
ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท
เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ +66 (0) 2261-2265
โทรสาร +66 (0) 2261-2286

ชื่อผู้สอบบัญชี : 1. นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4387
2. นายเทิดสกุล ชันมงคล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7195
3. นางสาวจันทร์ภา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4996
4. นางสาววรารภรณ์ อินทรประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 788



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 หุ้นสามัญ

ทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,100,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยล้านบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญ
จำนวน 1,100,000,000 หุ้น (หนึ่งพันหนึ่งร้อยล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00
บาท

ทุนที่ชำระแล้ว จำนวน 875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญ
จำนวน 875,000,000 หุ้น (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00
บาท

7.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับ ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นายกฤติภัทร อธิธิ์สัญญากร	312,200,000	35.68
2	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	35,000,000	4.00
3	นายสมศักดิ์ งามอัจฉริยะกุล	32,400,000	3.70
4	นายสมบุญ แซ่จ้าว	25,625,700	2.93
5	น.ส.เพ็ญใจ แซ่โจ้ว	25,303,920	2.89
6	น.ส.กนกพัชรี พรชัยศรี	20,000,000	2.29
7	นายธงชัย ลิ้มทองสิทธิคุณ	18,072,900	2.07
8	น.ส.รุ่งระวี เขี่ยมพงษ์ไพฑูรย์	16,400,000	1.87
9	นายสุทัศน์ สีวามิรมย์รัตน์	14,725,300	1.68
10	นายบุญสุข ปลื้มวรสวัสดิ์	14,350,000	1.64

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

■ ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีตัวแลกเงินที่เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จำนวนเงินรวม 490 ล้านบาท โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้ถอนตัวแลกเงินที่ครบกำหนด จำนวน 146 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ออกตัวแลกเงินและขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จำนวน 85 ล้านบาท ระยะเวลาตั้งแต่ 90 วัน ถึงสูงสุดไม่เกิน 270 วัน อัตราดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน ณ ขณะนั้น

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การสำรองเงินไว้เพื่อการลงทุนในอนาคต การขยายธุรกิจ การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม และความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในทุกกรณี จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนการลงทุน ภาวะทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องของบริษัท รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคตของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และ/หรือ มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

สำหรับในปี 2559 จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2560 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2560 งดการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมสุทธิ 171.8 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น	0.05	0.01	0.03	(0.47)	0.11
การจ่ายเงินปันผล (บาท : หุ้น)	0.02	-	0.02	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	40	-	73.53	-	-

หมายเหตุ: * เป็นอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2560 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2560 และให้นำเสนอขอความเห็นชอบต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการ 5 ชุด คือ (1) คณะกรรมการบริษัท (2) คณะกรรมการตรวจสอบ (3) คณะกรรมการบริหาร (4) คณะกรรมการสรรหา และ (5) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ โดยมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รายละเอียดดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

1. พลเอก ไชยเดช บุญรอด ¹	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายกิตติสาร มุขดี	กรรมการ
3. นายสรวิชัย อินทรอักษร ²	กรรมการ
4. นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน ³	กรรมการ
5. รศ.ดร.สงศ์ เสวตวัฒนา	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6. นางสาวสุรภี ศรีเกษเพ็ชร ⁴	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
7. นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ ⁵	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นายธรรมนิธย์ มุกด์ธนะอนันต์ ⁶	เลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : ¹ พลเอกไชยเดช บุญรอด ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560

² นายสรวิชัย อินทรอักษร ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2560

³ นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน ได้รับการแต่งตั้งแทน พลโทสมบุญณ์ ศรีมณฑา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2559

⁴ นางสาวสุรภี ศรีเกษเพ็ชร ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2560

⁵ นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560

⁶ นายธรรมนิธย์ มุกด์ธนะอนันต์ ได้ลาออกจากการเป็นเลขานุการบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2560

*นายภัทรภพ อธิติสัญญากร ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559 (อยู่ในระหว่างการสรรหา)

**นายมนต์เกียรติ อินทรน้อย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม 2559 (อยู่ในระหว่างการสรรหา)

โดยมี นางสาวฉมารวี อินทรตั้ง ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายกิตติสาร มุขดี, นายธีรวิทย์ แสงเงิน และนายสรชัย อินทรอักษร กรรมการโดยสองในสามท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการมีหน้าที่จัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี การบริหารเงิน การบริหารความเสี่ยงของกิจการ การกำกับและควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
3. รักษาผลประโยชน์ และเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสถูกต้องครบถ้วนต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอและเท่าเทียมกัน
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งให้เป็นกรรมการบริหาร เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และการมอบอำนาจต้องไม่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย
6. พิจารณาให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียง หรือลงคะแนนในเรื่องนั้น การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง
7. พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน จนถึงการใช้เงินหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินแต่ละรายการตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป
8. พิจารณาการขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ
9. พิจารณาการทำการแก้ไข หรือเบี่ยงเบนเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
10. พิจารณามอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทฯ หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
11. พิจารณาการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ และการควบหรือเลิกบริษัท โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายพงษ์ภักดิ์	เรียงเครือ*	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายเกียรติศักดิ์	จิรเจียรนาถ**	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. พลเอกทิวะพร	ชนะพะเนาว์***	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
4. รศ.ดร.สงวน	เศวตวัฒนา	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5. นายกิตติสาร	มุขดี	กรรมการ
6. นายธีรวิสิทธิ์	แสงเงิน	กรรมการ
นายธีรวิสิทธิ์	แสงเงิน****	เลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : *นายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการแทน เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2560

**นายเกียรติศักดิ์ จิรเจียรนาถ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2560

***พลเอกทิวะพร ชนะพะเนาว์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2560

****นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน ได้รับการแต่งตั้งเป็นเลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายกิตติสาร มุขดี และนายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน กรรมการโดยสองท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2560 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2560 โดยการเสนอจากคณะกรรมการให้กรรมการที่ครบวาระทั้งหมด 2 ท่านได้แก่

1. นายพงษ์ภักดิ์	เรียงเครือ	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ
2. นายธีรวิสิทธิ์	แสงเงิน	กรรมการ

กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่งรวมทั้งการเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆและจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ในวันพฤหัสบดีที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ประกอบกับในขณะนี้ยังไม่มีกรเสนอชื่อผู้ใดเข้าพิจารณาเลือกตั้งกรรมการของบริษัทฯจากผู้ถือหุ้นตามที่บริษัทฯได้ประกาศรับสมัคร ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

8.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชี หรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. รศ.ดร.สงวน	เศวตวัฒนา*	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นางสาวสุรภี	ศรีเกษเพ็ชร**	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

3. นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์*** กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

หมายเหตุ : *รศ.ดร.ดวงดี เศรษฐวัฒนา เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงิน

**นางสาวสุวิภา ศรีเกษเพชร ได้รับการแต่งตั้งแทน นางสาววิไลพร พันธุ์ศรีมังกร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2559

***นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ ได้รับการแต่งตั้งแทน นางนิตยา จิตต์ประสงค์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2559

โดยมีนางสาวกิตติยา แก้วเกิด ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายเกียรติศักดิ์ จีระเกียรติ* ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. รศ.ดร.ดวงดี เศรษฐวัฒนา** กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

หมายเหตุ : * นายเกียรติศักดิ์ จีระเกียรติ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงิน

**รศ.ดร.ดวงดี เศรษฐวัฒนา เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงิน

โดยมีนางสาวศิริขวัญ จันทร์สวัสดิ์ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (จ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - (ข) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

8.3 คณะกรรมการบริหาร

เพื่อให้การบริหารจัดการบริษัทฯ เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ให้เป็นไปตามทิศทาง นโยบายและเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดและมอบหมาย รวมทั้งสร้างความมั่นคงและยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมดูแลและรับผิดชอบในกิจการต่างๆ ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|-------------------|----------|---------------|
| 1. นายกิตติสาร | मुखดี | กรรมการบริหาร |
| 2. นายฉรรชัย | อินทรัชช | กรรมการบริหาร |
| 3. นายธีรวิสิทธิ์ | แสงเงิน | กรรมการบริหาร |

หมายเหตุ : ระหว่างปี มีกรรมการลาออกจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

*นายวิฑรภพ อิทธิสฎญากร ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559 (อยู่ในระหว่างการสรรหา)

**นายสมณเกียรติ อินทรน้อย ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม 2559 (อยู่ในระหว่างการสรรหา)

โดยเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2560 กรรมการบริหารได้ลาออกทั้งคณะ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ให้กรรมการบริหารมีอำนาจดำเนินการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายเงื่อนไข กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัทฯ เว้นแต่รายการที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระหรือใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินแต่ละรายการไม่เกิน 300 ล้านบาท หรือเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. มีอำนาจจัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายทางธุรกิจ ตลอดจนกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัท ต่อคณะกรรมการบริษัท ดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทั่วไปของบริษัท
4. จัดโครงสร้างองค์กร และการบริหารให้ครอบคลุม ถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ในทุกรายละเอียด
5. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน อนุมัติงบประมาณ สำหรับประกอบธุรกิจประจำปี และงบประมาณรายจ่ายประจำปี ตลอดจนดำเนินการตามแผนและกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับนโยบาย และแนวทางการดำเนินธุรกิจที่ได้แถลงต่อคณะกรรมการบริษัท

6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น กำหนดให้รายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น โดยการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์วิธีการ และการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน

8.4 คณะกรรมการสรรหา

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้ง คณะกรรมการสรรหา เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2559 โดยปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|-----------------|---------------|-----------------------|
| 1. รศ.ดร.สงวนค์ | เศวตวัฒนา | ประธานคณะกรรมการสรรหา |
| 2. นางสาวสุรภี | ศรีเกษเพ็ชร | กรรมการสรรหา |
| 3. นายชินชัยเมธ | เบญจสิริทัศน์ | กรรมการสรรหา |

*โดยปัจจุบันไม่มีคณะกรรมการสรรหา

ขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ที่ครบวาระ และ/หรือ มีตำแหน่งว่างลง และ/หรือ แต่งตั้งเพิ่ม
- ปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเพื่อพิจารณาอนุมัติ

8.5 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้ง คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2559 โดยปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|-----------------|---------------|--------------------------------|
| 1. รศ.ดร.สงวนค์ | เศวตวัฒนา | ประธานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นางสาวสุรภี | ศรีเกษเพ็ชร | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายชินชัยเมธ | เบญจสิริทัศน์ | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |

*โดยปัจจุบันไม่มีกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. จัดทำหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงินของคณะกรรมการบริษัท เป็นรายบุคคลในแต่ละปี โดยพิจารณาความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ
3. รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
5. ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

8.6 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะผู้บริหารมีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

1. นายกิตติสาร	มุขดี	กรรมการผู้จัดการ
2. นายสรวิชัย	อินทอักษร	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นายธีรวิสิทธิ์	แสงเงิน	ผู้ช่วยกรรมการสายงานกฎหมาย
4. นายธรรมนิธย์	มุกด์ธนะอนันต์	ผู้ช่วยกรรมการสายงานพัฒนาโครงการ
5. นายวีรณ	มณีภาค	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ
6. นายสมศักดิ์	พงศ์วิจิตรศิลป์	ผู้จัดการฝ่ายประสานงานโครงการ
7. นางสาวนันทพร	อภิชนรเวช	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

อำนาจในการอนุมัติของผู้บริหาร

ประเภทการดำเนินการ	ลำดับขั้นการอนุมัติ			
	กรรมการ 2 ท่าน		กรรมการผู้จัดการ	ผู้จัดการโครงการ/ ผู้จัดการฝ่าย
หมวดที่ 1 : การจัดซื้อเครื่องมืออุปกรณ์และบริการ				
1.1 การสั่งซื้อสินค้า/ทำสัญญา จัดหาบริการ หรือการเช่าซื้อ	มากกว่า	5,000,000	5,000,000	200,000
1.2 การโฆษณา การส่งเสริมการขาย การวิจัย	มากกว่า	200,000	200,000	100,000
1.3 การใช้บริการด้านวิชาชีพจากภายนอก เช่น กฎหมายภาษี การเงิน การแพทย์ หรือบริการ อื่นในลักษณะเดียวกัน	มากกว่า	500,000	200,000	30,000

ประเภทการดำเนินการ	ลำดับชั้นการอนุมัติ			
	กรรมการ 2 ท่าน		กรรมการผู้จัดการ	ผู้จัดการโครงการ/ ผู้จัดการฝ่าย
หมวดที่ 2 : การเบิกจ่าย				
2.1 การเบิกจ่ายตามเงื่อนไขและ/หรือข้อผูกพันที่ระบุในใบสั่งซื้อ/สัญญาที่ได้รับการอนุมัติอย่างถูกต้องแล้ว	มากกว่า	120,000,000	120,000,000	1,000,000
2.2 การเบิกเงินล่วงหน้าสำหรับพนักงาน	มากกว่า	100,000	100,000	30,000
2.3 ค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงาน	มากกว่า	100,000	100,000	30,000
2.4 เงินส่วยย่อยสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ	มากกว่า	100,000	100,000	30,000
2.5 ของกำนัลสำหรับบุคคลภายนอก	มากกว่า	100,000	100,000	10,000
หมวดที่ 3 : ภาษี				
3.1 การชำระภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นๆ	มากกว่า	10,000,000	10,000,000	500,000
3.2 การชำระค่าปรับ ค่าธรรมเนียม	มากกว่า	100,000	100,000	50,000
หมวดที่ 4 : การตั้งและการตัดสินทรัพย์ออกจากบัญชี				
4.1 การตั้งค่าสินทรัพย์ในบัญชี	มากกว่า	5,000,000	5,000,000	200,000
4.2 การตัดค่าสินทรัพย์ออกจากบัญชี	มากกว่า	500,000	500,000	20,000

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดไว้
2. ติดตามและรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท เสนอแนะทางเลือกและกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับนโยบายและสภาพตลาด
3. พิจารณาและกลั่นกรองการดำเนินงานทางธุรกิจ รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินธุรกิจใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และนโยบาย
4. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท อาทิ การเงิน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน งานด้านปฏิบัติการและงานด้านสนับสนุนต่างๆ และงานทรัพยากร
5. เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ
6. ดูแลให้การสื่อสารความกับสาธารณชน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพนักงาน เพื่อเสริมชื่อเสียงและภาพพจน์ที่ดีของบริษัท
7. ดูแลให้มีการกำกับกิจการที่ดี
8. ดำเนินการเรื่องอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่แต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติดำเนินการดังกล่าวกับบริษัทหรือ บริษัทย่อย ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

8.7 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ไว้อย่างเป็นทางการล่วงหน้าตลอดปี ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจน ทั้งวาระเพื่อทราบและวาระเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วน เพียงพอ ซึ่งสำนักกรรมการผู้อำนวยการและเลขานุการบริษัท จะดำเนินการจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม ในการประชุมประธานได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการทุกคนสามารถอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกันได้อย่างเปิดเผย โดยมีประธานกรรมการเป็นผู้ประมวลความเห็น และข้อสรุปที่ได้จากที่ประชุม บันทึกการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีเลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ และหลังจากที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุม เอกสารจะถูกจัดเก็บเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

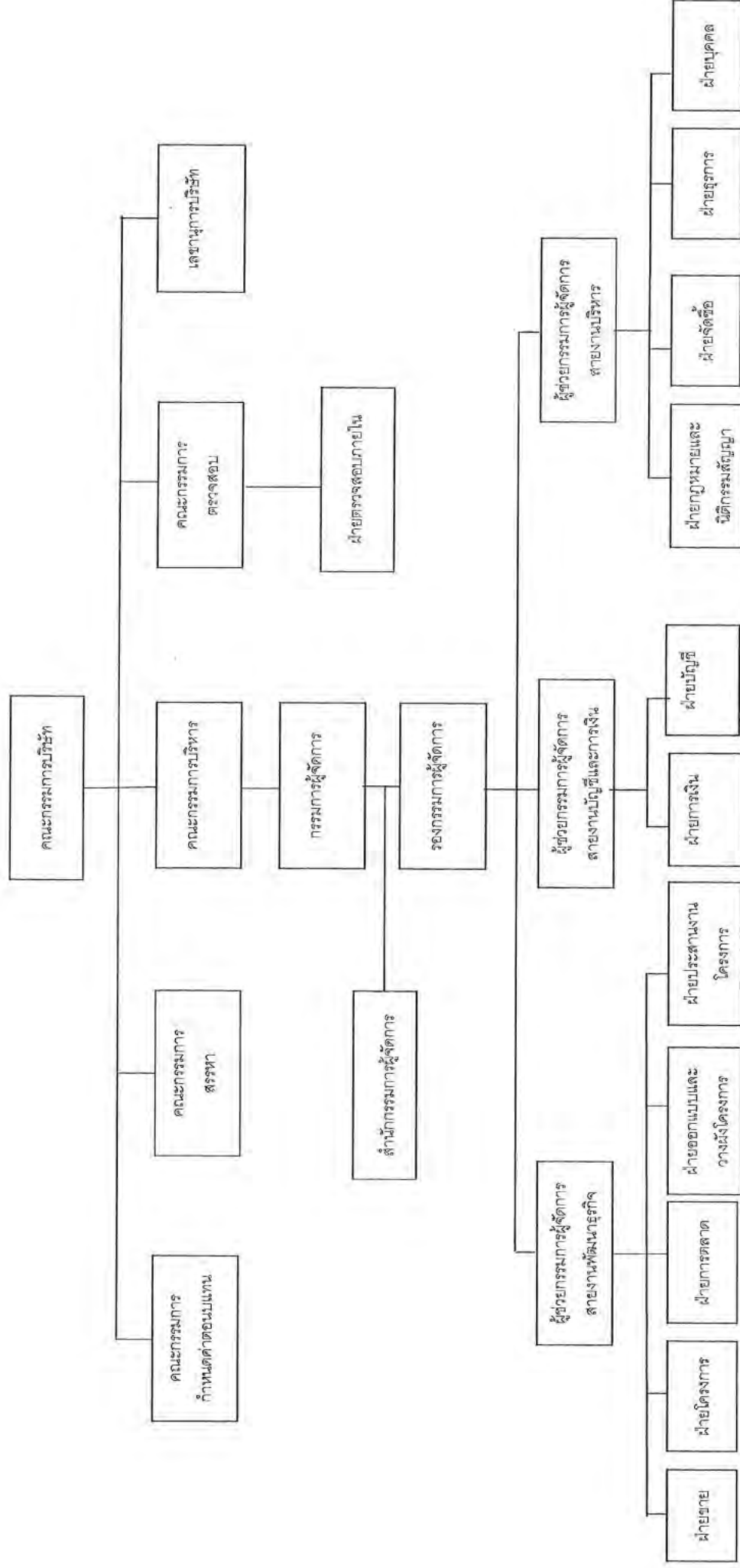
ตารางการเข้าร่วมประชุมและจำนวนครั้งการประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย

รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมประจำปี 2559			
		คณะกรรมการบริษัทฯ	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
1. พลเอก ไชยเดช บุญรอด	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ	12/15	-	-	-
2. นายกิตติสาร มุขดี	กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการ	15/15	-	14/14	-
3. นายสรชัย อินทรอักษร	กรรมการ/กรรมการบริหาร/รองกรรมการผู้จัดการ	15/15	-	10/14	-
4. นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/รองกรรมการผู้จัดการ	12/12	-	14/14	-
5. รศ.ดร.ดวงดี เศวตวัฒนา	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการสรรหาและประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	15/15	4/4	-	-
6. นางสาวสุวิ ศรีเกษเพ็ชร	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	9/14	4/4	-	-
7. นายทินชัยเมธ เบญจสิริพันธ์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	14/14	4/4	-	-
8. พลโทสมบุญณ์ ศรีมณฑา	กรรมการ	1/2	-	-	-
9. นายภัทรภพ อธิวิสัยญากร	กรรมการ/กรรมการบริหาร	4/5	-	-	-
10. นายเมณเฑียร อินทร์น้อย	กรรมการ/กรรมการบริหาร	2/5	-	-	-

8.8 วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ของบริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการทั้งหมด 7 คน ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 คน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 คน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน) ทั้งนี้ กรรมการแต่ละคนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ผังโครงสร้างการจัดการ



8.9 รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) ให้แก่เลขานุการบริษัทเพื่อรวบรวม ทำสรุป และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น		จำนวนหุ้น	หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2558	ณ 31 ธ.ค. 2559	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
1	พลเอก ไชยเดช บุญรอด	-	-	-	
2	นายกิตติสาร มุขดี	-	-	-	
3	นายสรวิชัย อินทรอักษร	-	-	-	
4	นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน	-	-	-	
5	รศ.ดร.ดวงค์ เศรษฐวัฒนา	-	-	-	
6	นางสาวสุวิภา ศรีเกษเพ็ชร	-	-	-	
7	นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์	-	-	-	

8.10 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นายธรรมนิทย์ มุกด์ธนะอนันต์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2558 เพื่อทำหน้าที่เลขานุการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติงานที่งานเลขานุการบริษัท โดยมีข้อมูลประวัติ ดังนี้

ชื่อ-สกุล : นายธรรมนิทย์ มุกด์ธนะอนันต์
ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาโครงการ
อายุ (ปี) : 35 ปี
สัญชาติ : ไทย

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 - ปริญญาโท Master of Law (LL.M.), College of Law, University of Illinois at Urbana-Champaign
 - ปริญญาโท Master of Law (LL.M. in Banking & Financial Law), Boston University School of Law
- ประวัติการอบรม :
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP)

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน :

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ปี 2558 - 2560	เลขานุการบริษัท และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เค.ซี.พรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - 2559	ที่ปรึกษา	บริษัท เอ็กโซติก ฟู้ด จำกัด (มหาชน)
ปี 2555 - 2558	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท บัญจพล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท ยูโนเด็ค เซ็นเตอร์ จำกัด
ปี 2554 - 2555	ผู้ช่วยที่ปรึกษาพิเศษสำนักประธานกรรมการ	บริษัท ทูร คอปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - 2554	ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคนซี (ประเทศไทย) จำกัด

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - 1.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 1.2 หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - 1.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
 - 2.1 กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ "รายงานการมีส่วนได้เสีย" (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
 - 2.2 เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - 2.3 ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
3. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัท โดยมีข้อมูลประวัติ ดังนี้

8.11 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์

สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการผู้บริหารระดับสูง ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน โดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่งจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทอีก

● ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

รายนามคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนคณะกรรมการ	
	บริษัทฯ	ตรวจสอบ
1. พลเอก ไชยเดช บุญรอด	300,000	-
2. นายกิตติสาร มุขดี	180,000	-
3. นายสรชัย อินทรอักษร	180,000	-
4. นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน	135,000	-
5. รศ.ดร.สรวงศ์ เสวตวัฒนา	-	360,000
6. นางสาวสุรภี ศรีเกษเพ็ชร	-	220,000
7. นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์	-	220,000

● ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2557 - 2559 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหารบริษัทฯ ดังนี้

ประเภท	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	7	11,759,840	3	1,338,000	7	1,595,000
เงินโบนัส	7	531,842	3	115,000	-	-
รวม	7	12,291,682	3	1,453,000	7	1,595,000

● ค่าตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2557 - 2559 บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	7	342,788	6	154,440	3	46,080
รวม	7	342,788	6	154,440	3	46,080

8.12บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ อันจะเป็นพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

8.12.1 จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 149 คน, 114 คน และ 86 คน ตามลำดับ โดยเป็นพนักงานประจำทั้งหมด

ตารางแสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานในแต่ละสายงานตั้งแต่ปี 2557 - 2559

แผนก/ฝ่าย	จำนวนพนักงาน		
	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59
1. การตลาดและการขาย	24	23	15
2. ก่อสร้างบ้าน	32	31	13
3. บัญชีและการเงิน	23	20	10
4. สนับสนุนปฏิบัติการ	70	40	48
รวมทั้งหมด	149	114	86

8.12.2 ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่คำนึงถึงความเหมาะสม และเป็นธรรม ตามความรู้ ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และยังให้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้งยังต้องให้มีความเหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ และการเติบโตของบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยประกันกลุ่ม และค่าตอบแทนอื่น โดยผลตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหาร) ปี 2557 - 2559 มีดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินเดือน	29,777,914	28,338,066	23,093,084
เงินโบนัส	1,370,360	1,627,904	2,830,870
ค่าตอบแทนอื่นๆ*	2,669,683	1,941,092	1,245,527
รวม	33,817,957	31,907,062	27,169,481

หมายเหตุ : * ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ค่ายานพาหนะ ค่าโทรศัพท์สวัสดิการพนักงาน เป็นต้น

8.12.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2530 โดยบริษัทฯ สมทบเงินจำนวนร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ในอัตราร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงาน (โดยคำนวณตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย)

8.12.4 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

8.12.5 นโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักและได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับ ให้มีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิผลสูงสุด บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการแข่งขันและผลักดันให้องค์กรบรรลุสู่เป้าหมายได้อย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดำเนินการเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงาน แสวงหาความรู้ใหม่ๆ รวมถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม รายละเอียดดังนี้

- การพัฒนาอาชีพของพนักงาน ได้กำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพเพื่อให้พนักงานรับรู้ว่าคุณสมบัติของตนเองสามารถเลื่อนตำแหน่ง หรือสามารถโอนย้ายหรือสับเปลี่ยนหมุนเวียนงานไปยังหน่วยงานอื่นๆ บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การเลื่อนตำแหน่ง/ปรับระดับตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน
- การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน จะมุ่งเน้นการฝึกอบรมภายในตามแผนการฝึกอบรมที่ครอบคลุมทั้งด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ การพัฒนาทัศนคติ และการพัฒนาทักษะการปฏิบัติงาน ซึ่งให้ทั้งการฝึกอบรมภายในและภายนอก โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ และเหมาะสมกับพนักงานแต่ละตำแหน่งเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานของพนักงาน

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมุ่งมั่นอย่างยิ่งที่จะยกระดับของการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ และมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามหลักการที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ข้อบังคับบริษัทฯ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน รวมทั้งกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้กำหนดเป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ดังนี้ มุ่งเน้นให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง มีความโปร่งใสและเป็นธรรม รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ อันจะส่งผลให้กิจการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการรณรงค์ส่งเสริมความสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยมีการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์นโยบายและความรู้เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ผ่านเอกสารคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเอกสารคู่มือจรรยาบรรณ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการทบทวนและแก้ไขปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อปรับปรุงนโยบายให้มีความเป็นปัจจุบัน เหมาะสมกับภาวะการณ์และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ รวมทั้งให้มีความสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานการกำกับดูแลต่างๆ ที่ได้มีการกำหนดขึ้นเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นการยกระดับแนวทางการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance : CG) ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลจากการที่บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้ในการบริหารงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และได้พัฒนาการกำกับดูแลกิจการให้มีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมกับบริษัทฯ

การกำกับดูแลกิจการที่บริษัทฯ ยึดถือเป็นเกณฑ์ในการดำเนินธุรกิจคือ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย/ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)/องค์กรเพื่อความร่วมมือและพัฒนาทางเศรษฐกิจ (OECD)/ ASEAN CG Scorecard โดยแบ่งออกเป็น 5 หมวดตามเกณฑ์ ได้แก่

- หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีความตั้งใจที่จะส่งเสริมและสนับสนุนผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนเอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อนักลงทุน ทั้งในแง่การเปิดเผยข้อมูล วิธีทำบัญชี การใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง ผู้บริหารจะต้องมีจริยธรรมและการตัดสินใจใดๆ จะต้องทำด้วยความซื่อสัตย์ ยุติธรรม และเพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้น

นโยบายของบริษัทฯ กำหนดว่า ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นใดก็ตาม ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อให้ประกอบในการตัดสินใจ และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงมติ โดยหนังสือบอกกล่าวการประชุมจะส่งไปให้ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้แจ้งหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทาง website ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th เป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ และตีพิมพ์หนังสือบอกกล่าวการประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทยอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันอย่างน้อย 3 วัน ก่อนการประชุม บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งตัวแทน หรือกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติในวันที่ประชุมแทนตน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น หรือตั้งคำถามได้อย่างเท่าเทียมกัน ประธานที่ประชุมได้จัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสในการแสดงความเห็น และตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นกรรมการทุกคนจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในด้านสิทธิของผู้ถือหุ้น เพื่อความยั่งยืนในเรื่องต่อไปนี้

ก่อนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- มติของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2560 วันที่ 25 สิงหาคม 2560 กำหนดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 เวลา 14.00 ณ โรงแรมทราฟก ซึ่งอยู่ใกล้ขนส่งสาธารณะ เช่น ทางด่วน ป้ายรถเมล์
- แจ้งกำหนดการพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Portal) ล่วงหน้าก่อนวันจัดประชุม
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องสำหรับการประชุม และหนังสือมอบฉันทะ “แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.” ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kcproperty.co.th) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 30 วัน และบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอ
- บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ในรูปแบบเอกสารที่มีข้อมูลเช่นเดียวกันกับที่

ปรากฏบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยหนังสือเชิญประชุม ได้ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผลความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และการลงมติในแต่วาระ กฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น พร้อมทั้งแนบชี้ติรายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือมอบฉันทะ ข้อมูลเกี่ยวกับคำตอบแทนกรรมการ และเอกสารประกอบการประชุมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้ประกาศหนังสือนัดประชุมลงในหนังสือพิมพ์รายวัน ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และลงประกาศติดต่อกันเป็นเวลา 3 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด
- สำหรับนักลงทุนสถาบัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามที่ขอให้กับนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนต่างชาติผ่านทาง E-mail ให้พร้อมก่อนวันประชุม
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนก่อนเข้าร่วมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- ในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 เวลา ณ โรงแรม โกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ บริษัทฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่ต้อนรับ และให้ข้อมูลในการตรวจสอบเอกสารและลงทะเบียน เพื่อเข้าร่วมการประชุม
- บริษัทฯ ใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ในการลงทะเบียน การนับคะแนนเสียง และการแสดงผลคะแนนเพื่อความถูกต้อง แม่นยำ สะดวก รวดเร็ว ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง
- บริษัทฯ แจ้งวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และการใช้บัตรลงคะแนนเสียง
- บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนก่อนเวลาเริ่มประชุม และเมื่อเกินกำหนดเวลาลงทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมยังสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิแต่อย่างใด โดยสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่มีการลงมติ
- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแบบ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยเสนอชื่อกรรมการให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนที่ละราย
- เพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นอาสาทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
- สำหรับการประชุมประธานกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถามตลอดการประชุม
- เมื่อถึงเวลาเริ่มการประชุม ประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อยทุกชุด กรรมการทุกท่านผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท ตัวแทนผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด และฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม

- บริษัทฯ ไม่ได้เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2559 อีกทั้งยังได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุม ซึ่งรายละเอียดได้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

หลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Portal) พร้อมเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครบถ้วน เช่น รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร มติที่ประชุม คำถามจากผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ เป็นต้น
- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุม และนำส่งกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์และสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอจากบริษัทฯ ในเวลาอันสมควรอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลอย่างโปร่งใส และแสดงความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารผ่านการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะที่กำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ สามารถเลือกกรรมการเป็นรายคน มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ มีการใช้บัตรลงคะแนนในการออกเสียง ในกรณีที่มีวาระการประชุมที่กรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสีย จะได้รับการเปิดเผยต่อที่ประชุม และกรรมการหรือผู้บริหารเหล่านั้นจะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติแต่อย่างใด

บริษัทฯ ให้โอกาสแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกรายทั้งรายใหญ่ รายย่อย ผู้ถือหุ้นต่างชาติ เป็นต้น เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลสำคัญต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจให้กับผู้ถือหุ้นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ นอกจากนี้ จัดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ผ่านช่องทางติดต่อที่สะดวก เพื่อรับความเห็นของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นให้เท่าเทียมกันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Portal) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยในปี 2558 แจ้งระหว่างวันที่ 1-31 ธันวาคม 2558 และในปี 2559 แจ้งระหว่างวันที่ 1-31 ธันวาคม 2559 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระ หรือบุคคลเพื่อเลือกตั้งกรรมการในช่วงเวลาดังกล่าว
- คณะกรรมการบริษัท จะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- คณะกรรมการบริษัท เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งแบบมอบฉันทะ (แบบ ก. แบบ ข. แลแบบ ค.) ตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมทุกครั้ง

- คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับการลงคะแนนทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสในการตรวจสอบ
- รายการระหว่างกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและกฎหมายและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arms' length) โดยผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดให้สำนักเลขานุการบริษัท ให้เป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ผ่านทาง Email: comsec@kcproperty.co.th และเบอร์โทร 02-2765924
- คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งนโยบายดังกล่าวให้ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติพร้อมกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยเลขานุการบริษัทจะนำรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบรายไตรมาส รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ "การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน"
- ในปี 2559 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในและบริษัทฯ ไม่มีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันหรือซื้อขายหลักทรัพย์ที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ / สำนักงาน ก.ล.ต./ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2559 ที่ผ่านมา มีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน ในการประชุมครั้งนี้ มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 6 ท่าน โดยบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 7 วัน ซึ่งบริษัทฯ จะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน อย่างน้อย 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ผู้ถือหุ้นจะได้รับรายละเอียดการประชุม เช่น วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม รายงานประจำปีของบริษัทฯ แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารอื่นๆ ประกอบการประชุม รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่ละวาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่องานและสะดวกต่อการตรวจสอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่การประชุมผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียง ซึ่งช่วยลดระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะแสดงจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องเดินทางไปต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้นำส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 12 พฤษภาคม 2559 นอกจากนี้ ยังได้เผยแพร่รายงานการประชุมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย จะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครองและรักษาสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้

โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

ก. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งที่จะดำเนินการเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควร และพยายามอย่างดีที่สุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัท

ข. พนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้จ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพ และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้ และเพิ่มเติมทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

ค. ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าฝ่ายบริหารเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ ด้วยเหตุนี้จึงได้มีการจัดทำโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสม ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกันและบริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย นอกจากนี้ฝ่ายบริหารยังมีอิสระในการทำงานในหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยปราศจากการแทรกแซงอีกด้วย

ง. คู่สัญญา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจกับหุ้นส่วน คู่แข่ง เจ้าหนี้ คู่ค้าและอื่นๆ ข้อกำหนดและเงื่อนไขการซื้อขายที่ได้ทำเป็นสัญญาอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม บริษัทฯ มีนโยบายหลีกเลี่ยงการกระทำใดก็ตามที่อาจส่งผลให้เกิดความไม่ซื่อสัตย์สุจริต หรือที่อาจละเมิดสิทธิของคู่สัญญาของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนดหรือได้ตกลงร่วมกัน

จ. ลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งที่จะสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของ

ลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมืออาชีพ บริษัทฯ จึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

จ. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งที่จะปฏิบัติต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับประเด็นต่างๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม และเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น งานวันตรวจสุขภาพ งานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายในโครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่างๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัทฯ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน ตามกฎระเบียบการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้น หรือการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือราคานั้น ข้อมูลนี้จะเผยแพร่ในเวลาอันเหมาะสมด้วยวิธีที่โปร่งใสผ่านช่องทางที่เป็นธรรม และเชื่อถือได้ โดยมีเป้าหมายหลัก คือ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปบนพื้นฐานของการได้รับข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลผ่านทางรายงานประจำปี เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้เว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อ นายธีรวิทย์ แสงเงิน ซึ่งเป็นเลขานุการบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ 02-276-5924 หรือ อีเมล comsec@kcproperty.co.th

- (1) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี และจะเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทย ผ่าน Website ของบริษัทฯ ด้วย
- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ จะเปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้รับความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวผ่านรายงานประจำปี และ Website ของบริษัทฯ
- (3) คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี
- (4) บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย และจำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและความเห็นจากการทำหน้าที่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
- (5) บริษัทฯ จะเปิดเผยคำตอบแทนแก่กรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนภาระหน้าที่และความรับผิดชอบต่อแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบต่อในการชี้แนะทิศทางการดำเนินงาน การติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายจัดการ บริษัทฯ เน้นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปโดยเสมอภาค รวดเร็ว เป็นธรรม และโปร่งใส โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้ประธานกรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธาน

กรรมการบริหารเพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คณะกรรมการทุกคนมีอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ และ ข้อบังคับบริษัท โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารอย่าง ชัดเจนปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีการกระทำที่ขัดต่อ กฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อบริษัทความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทางอายุ เพศ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวนรวม 7 ท่าน แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้มาจากฝ่ายบริหาร 4 ท่าน ซึ่งมี กรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดรวม 3 ท่าน สอดคล้องกับ เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลาย อุตสาหกรรม ทั้งด้านธุรกิจ บัญชีและการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ
- 1.2 กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบวาระจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อ พิจารณานุมัติ รายละเอียดการกำหนดวาระของกรรมการ ดังที่แสดงไว้ในนโยบายการกำกับดูแล กิจการ
- 1.3 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทฯ เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึงการ ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหา และคณะกำหนดค่าตอบแทน
- 2.2 ประธานคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นกรรมการอิสระและไม่ได้ดำรงตำแหน่งประธานใน คณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อย มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง
- 2.3 คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกระจายอำนาจในการบริหารงานที่ประสิทธิภาพและมีความโปร่งใสในการ บริหารจัดการ โดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการ บริษัทฯ ในการพิจารณาในเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดให้มี คณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการพิจารณาและกลั่นกรองงานเฉพาะเรื่องเพื่อประกอบการตัดสินใจ ของกรรมการผู้จัดการ
- 2.4 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติ หน้าที่

2.5 คณะกรรมการชุดย่อยมีการประชุมร่วมกันเป็นประจำ โดยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม การดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุม ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำ ซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทฯ มีภารกิจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมทั้งอำนาจตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 3.2 กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3.3 กำหนดนโยบายการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างชัดเจน เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน
- 3.4 กำหนดนโยบายทางการเงินให้มีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ นอกจากนั้น หลังจากที่ได้รับคำแนะนำของบริษัทได้ทำการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดทุกประการ โดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวโยงของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณา ตัดสิน รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ไทยกำหนด รวมทั้งจะมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่อำนาจการดำเนินการของ ผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารให้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัท ให้เกิดประโยชน์และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดย บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักที่สำคัญของบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมี ประสิทธิภาพ

รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานรายงานการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและผู้สอบบัญชีมา ประชุมร่วมกันและนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยคณะกรรมการ บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท รวมทั้งสารสนเทศทางการเงิน (รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน) ที่ปรากฏในรายงานประจำปีงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตาม มาตรฐานการบัญชีรับรองและตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งจะดำเนินการเปิดเผย ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญ ทั้งข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงอย่างครบถ้วน และสม่ำเสมอ

4. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วาระการประชุมหลัก ได้แก่ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบเรื่อง สืบเนื่องจากการประชุมครั้ง ก่อน เรื่องเพื่อทราบ เรื่องเพื่อพิจารณา/อนุมัติ

- บริษัทฯ มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี อย่าง น้อย 3 เดือนต่อครั้ง และจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกคนให้ความสำคัญ โดยจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่ กำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการ พิจารณาศึกษาวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเปิดเผย และเป็นอิสระ มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานประชุมที่ ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงยังเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อให้การประกอบการ พิจารณาวาระต่างๆ อีกด้วย

- ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ และกรรมการทุกท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม
- ผู้บริหารระดับสูงสามารถเข้าร่วมประชุมได้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี วาระการประชุมหลัก ได้แก่ พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่แสดงถึงกิจการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา พิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน พิจารณาอนุมัติจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผล พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีและกิจการอื่นๆ

5. ค่าตอบแทน

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เสนอความเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการแต่ละชุดต่อคณะกรรมการบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส ใช้หลักเกณฑ์และนโยบายที่กำหนด และอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่จูงใจในระยะยาวที่สอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ เพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีความรู้ ความสามารถไว้ที่บริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเสนออัตราค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามรูปแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

6. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารให้มีการร่วมสัมมนาและฝึกอบรม เพื่อพัฒนาความรู้ในทุกๆ ด้าน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง

• การพัฒนาความรู้

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการ และผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขาธิการบริษัท เป็นผู้ประสานงานกับกรรมการและผู้บริหาร เพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้สนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมอบรม ดังนี้

ตารางหลักสูตรที่กรรมการอบรมในปี 2559	
1. นายกิตติสาร มุขดี กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ	- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP)
2. นายธีรชาติ แสวงเงิน กรรมการ/กรรมการบริหาร	- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP)

ตารางหลักสูตรที่กรรมการอบรมในปี 2559	
3. นายสรชัย อินทรอักษร กรรมการ/กรรมการบริหาร	- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP)
4. นายชินชัยเมธ เบญจศิริทัศน์ กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) - หลักสูตร Family Business Governance (FBG)
5. นางสุรภี ศิริเกษเพ็ชร กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP)

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ จำนวน 4 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการสรรหา
4. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

สำหรับรายละเอียดและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อ "โครงสร้างการจัดการ"

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาจะพิจารณาคุณสมบัติ และคัดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามนโยบายของบริษัทฯ

กรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีกระบวนการคัดเลือกและสรรหากรรมการอย่างโปร่งใส โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามที่บริษัท ต้องการ โดยพิจารณาจากทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นต่อองค์กร อีกทั้งพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งระยะสั้นและระยะยาวด้วย โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา พร้อมอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เป็นไปตามแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการตามข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 หมายความว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องมีจำนวนอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร โดยให้คณะกรรมการเลือกตั้งประธานกรรมการและอาจเลือกรองประธานกรรมการ ตามที่

เห็นสมควรได้ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ สำหรับการพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการต้องลาออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่ง และกรรมการที่จะต้องออกในวาระนี้อาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก โดยในกรณีดังกล่าว คณะกรรมการอาจเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง และกรรมการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้ส่วนเสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัทฯ ทำขึ้น หรือถือหุ้น หุ้นกู้ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ

กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจำนวนของกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 3 คน หรืออย่างน้อย 1 ใน 3 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

นิยามกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ คือ กรรมการที่ไม่ได้บริหารจัดการบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระจากผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และ/หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

1. กรรมการอิสระรวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
2. กรรมการอิสระต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่นๆ ในการบริหารจัดการและธุรกิจทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง
6. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง

7. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นการกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. กรรมการอิสระจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นการกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่ได้แต่งตั้งบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาผ่อนผันให้ได้ หากเห็นว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวแล้ว ดังนี้

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคล ดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

ผู้บริหาร

สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้ง สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการ และผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป กรรมการผู้อำนวยการเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติเรื่องอำนาจการดำเนินการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดอำนาจลงนาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งกำกับดูแลให้นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับบริษัท ส่วน

หลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัท การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วน มีการดำเนินการทำนองเดียวกับบริษัทหลัก โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงกันและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาว่ากิจการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะต้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ในการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัทฯ มีนโยบายดังนี้

1. บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทฯ ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมกับกิจการนั้น เข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงาน ตามกรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทมอบให้ โดยจะต้องรายงานผลการดำเนินการทั้งรายไตรมาส และรายปี ให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยได้ หรือในกรณีเรื่องสำคัญจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุน หรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วน ถ้าปล่อยให้นิ่งช้าออกไปจะกระทบต่อธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ผู้แทนบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามสมควร เพื่อป้องกันเหตุนี้ แต่ต้องแจ้งและรายงานเหตุดังกล่าวให้ประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯทราบ และต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัท ภายหลังการดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

2. การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหาร หรือบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร เป็นผู้รับมอบฉันทะไปร่วมการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทฯ มีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น ในวาระต่างๆ โดยเฉพาะวาระสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบแล้ว เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและประธานกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ การเพิ่มทุนหรือลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น

3. ในกรณีที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม มีกำลังพนักงานไม่เพียงพอ หรือจำเป็นต้องใช้บุคลากรพิเศษที่บริษัทฯ มีบุคคลเหล่านั้นเป็นพนักงานอยู่ บริษัทฯ จะสนับสนุนจัดส่งพนักงานเข้าช่วยให้คำปรึกษา และปฏิบัติงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ชั่วคราวเท่าที่จำเป็น แต่ยังคงมีสถานภาพเป็นพนักงานของบริษัทฯ อยู่ โดยไม่มีการขาดจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ

4. คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล เพื่อรักษาประโยชน์ในทรัพย์สินการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และให้การประกอบการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปตามเป้าหมายแผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ รายงาน และประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

5. เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปโดยโปร่งใส และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ใช้ผู้สอบบัญชีจากจากสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน เพื่อแสดงความบริสุทธิ์ใจ และเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบรายการทำธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งแสวงหาหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอในการแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ของทั้งบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

6. กรรมการบริหารผู้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จะได้รับค่าตอบแทนจากเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เท่านั้น บริษัทย่อย และบริษัทร่วมไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

1. ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้
2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยิน ลอบฟัง ดักฟัง หรือบันทึกเสียงข้อมูลจำเพาะ ซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ อีกทั้งไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสาร หรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดที่ไม่น่าไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้
3. ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
4. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ
5. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

นอกจากนี้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าว ให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วัน นับแต่วันที่มี

การซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาท ภาระ หน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ 40(5) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่ง เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ดังรายนามดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4387 |
| 2. นายเชิดสกุล อัมมมงคล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7195 |
| 3. นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4996 |
| 4. นางสาววราภรณ์ อินทรประสิทธิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7881 |

โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินประจำปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี (หน่วย : บาท)	ปี 2559
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,500,000
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	55,000
ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไม่มี
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

หมายเหตุ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทรวมแล้ว 5 รอบบัญชีติดต่อกัน และในการเฝ้าผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบบัญชีติดต่อกัน

- นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออินันต์กุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่รอบปีบัญชี 2551 – 2552
- นางสาวสุพรรณิ ศรียานันท์กุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่รอบปีบัญชี 2553 – 2557
- นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่รอบปีบัญชี 2558 – 2559

9.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและติดตามผลการปฏิบัติการตามแผนการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ โดยในปี 2559 ไม่มีสถานการณ์ใดที่การปฏิบัติไม่เป็นไปตามนโยบาย

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้ยึดหลักและดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์และได้รับบริการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคนั้นเป็นผู้ให้ผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิดหรือทำให้เสียสิทธิของผู้บริโภค โดยมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม มีรายละเอียดดังนี้

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่เน้นการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ตามกรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค และคู่ค้า มีการเปิดเผยข้อมูลความโปร่งใสและตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในป้องกันการหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงความเสมอภาค ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ได้รับความสำคัญและผลประโยชน์ที่เท่าเทียมกัน และต้องไม่นำมาซึ่งความเสียหายของชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมาย หลีกเลี่ยงการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งในเชิงธุรกิจ สำหรับพนักงานนั้น ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดีทั้งผลตอบแทน และสวัสดิการ รวมถึงคุณภาพชีวิตในการทำงานด้วยการรณรงค์ให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-corruption Policy)

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและโปร่งใส โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อให้การตัดสินใจ และการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนาจริงใจและความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชัน เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติตัวอย่างเคร่งครัด มีรายละเอียดดังนี้

คำนิยามตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้ สัญญา มอบให้ ให้คำมั่น เรี่ยกรัง หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ

หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ อันเป็นการให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจ หรือแนะนำธุรกิจให้กับบริษัทโดยเฉพาะ หรือเพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียม ประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

ทุจริต หมายถึง การแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบด้วยหน้าที่หรือด้วยกฎหมายของกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ทั้งของบริษัทฯ ของลูกค้า และของคู่ค้า หรือคู่สัญญาของบริษัท อาทิ การทำหลักฐานการเงินเป็นเท็จ การนำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ส่วนตัว การเบียดบัง การยกยอก ซ้อโกง การกระทำในลักษณะที่มีการขัดกันของผลประโยชน์ ฯลฯ

การจ่ายเงินคอร์รัปชัน หรือการจ่ายผลประโยชน์ทางทุจริตหมายความว่า การจ่ายเงินทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ โดยตรงจากบริษัทฯ เอง หรือผ่านลูกค้า/คู่ค้า หรือบุคคลที่สาม

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
- (3) กรรมการผู้จัดการ คณะจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- (4) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

แนวทางการปฏิบัติ

- (1) กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและจรรยาบรรณบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

- (2) พนักงานบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- (3) บริษัทฯ จะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยให้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ใน Whistleblower Policy
- (4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- (5) บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- (6) บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำความผิดกับภาครัฐและภาคเอกชน

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

- (1) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกตัวบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงาน พนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจ กับพนักงานเพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือจรรยาบรรณ และข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมของบริษัท นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไปธุรกิจของบริษัทฯ
- (3) เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชัน กรรมการบริษัทผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายการให้ มอบ หรือรับ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองให้เป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท
 - เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
 - ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด การดำเนินงานของบริษัทฯ และการติดต่อกับภาครัฐจะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด โดยการยึดมั่นให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่มนุษย์เกิดมาพร้อมกับความเสมอภาค เสรีภาพที่เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์และสิทธิ โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างในเรื่องถิ่น กำเนิด เชื้อชาติ สัญชาติ สีผิว เพศ ศาสนา อายุ ภาษา สถานภาพทางกายภาพและ สุขภาพ และสถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และความเชื่อทางสังคม การศึกษาอบรมหรือความคิดเห็น การเมืองโดยไม่กีดกัน ไม่เลือกปฏิบัติแก่ผู้หนึ่งผู้ใด รวมทั้งส่งเสริมให้มีการตระหนัก และสำนึกในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนที่มีต่อสังคมและบุคคลอื่น โดยมีนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

- สนับสนุนให้พนักงานใช้สิทธิของตนในฐานะพลเมือง โดยชอบธรรมตามรัฐธรรมนูญและตามกฎหมาย
- รักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน การเปิดเผยหรือการถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวของพนักงานไปสู่สาธารณะจะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้นๆ เว้นแต่ได้กระทำตามระเบียบบริษัทหรือตามกฎหมาย
- ไม่สนับสนุนกิจการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน และการทุจริต อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุมคามทางเพศ
- พนักงานจะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหรือคุกคามไม่ว่าจะเป็นทางวาจา หรือการกระทำต่อผู้อื่นบนพื้นฐานของเชื้อชาติ เพศ ศาสนา อายุ ความพิการทางร่างกายหรือจิตใจ โดยบริษัทควรมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้น
- การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน การจัดให้มีสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้านการศึกษาอบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้น และระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ด้านด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัย ความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมและปลอดภัย รวมถึง สอดส่องดูแลกรณีที่มีการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัท
- การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม
- ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
- การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัท ในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูลความจริง

การดำเนินการในปี 2559

- ✓ ส่งเสริมความรู้ให้กับพนักงานได้รับรู้ข่าวสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ผ่านช่องทางสื่อสารต่างๆ เช่น ประกาศ, อีเมล, บอร์ดประชาสัมพันธ์
- ✓ เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็น เพื่อนำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงพัฒนาต่อไป

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่มีคุณค่า และเป็นหัวใจในการขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่เป้าหมายที่จะนำพาให้บริษัทฯ มีความเข้มแข็งสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางปฏิบัติในการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นระบบอันส่งผลถึงสภาพในการทำงานที่ดี ความเป็นมือ

อาชีพ ตั้งแต่กระบวนการสรรหา การพัฒนาศักยภาพและความรู้ ความสามารถของพนักงาน ให้เป็นคนมีคุณภาพ มีจิตวิญญาณความเป็นเจ้าของ มีความมุ่งมั่นทุ่มเท มีทัศนคติ และจิตสำนึกที่ดีในการเป็นผู้ให้ ทั้งต่อองค์กร ครอบครัว และสังคม โดยบริษัทฯ จะใช้หลักธรรมาภิบาลที่ดีในการดูแลพนักงานเพื่อสร้างความไว้วางใจซึ่งกันและกัน พร้อมทั้งกระตุ้นให้พนักงานมีส่วนร่วมในการผลักดัน และเปลี่ยนแปลงองค์กรอย่างสร้างสรรค์ ตระหนักในสิทธิและหน้าที่ และมีคุณธรรมยึดมั่นในความถูกต้องดีงาม

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้จ้างงานอย่างเป็นธรรม คือการเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักจริยธรรมซึ่งมีส่วนสำคัญยิ่งที่จะสร้างความยุติธรรม ความมั่นคงและความสงบสุขในสังคม อันรวมถึงความมั่นคง ยั่งยืน และความเจริญเติบโตของกิจการ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงาน ตามปณิธานว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบกี่ยวการพร้อมทั้งให้ความสำคัญคุ้มครองในสภาพการทำงาน สุขภาพ และความปลอดภัย ของลูกจ้าง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยความเป็นธรรม และเคารพสิทธิตามหลักมนุษยชน ไม่ออกกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อันเป็นการกีดกันทางเพศ อายุ เชื้อชาติ และศาสนา
- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทฯ จะต้องเป็นไปด้วยความยุติธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติและความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งด้านความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นกับงานเป็นสำคัญ และไม่กีดกันบุคคลทุพพลภาพในการว่าจ้างเข้าทำงาน นอกจากนี้ หากบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลทุพพลภาพเข้าทำงาน บริษัทฯ จะจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและสวัสดิการที่เหมาะสมตามสมควร โดยผู้ที่ผ่านคัดเลือกจะต้องเป็นพนักงานทดลองงานมีระยะเวลาติดต่อกันไม่เกิน 90 วัน เพื่อป้องกันว่าพนักงานผู้นั้นมีผลการปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดหรือมีความรู้ ความสามารถ ความประพฤติที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาให้ปฏิบัติงานในตำแหน่งงานนั้นๆ ต่อไปได้อีกหรือไม่
- การกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการเป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี
- บริษัทฯ จัดให้มีโครงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานและพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าในการทำงานต่อไป โดยมีการจัดเก็บข้อมูลเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความทันสมัยและเหมาะสมตลอดเวลา นอกจากนี้ยังให้มีการประเมินพนักงานอย่างสม่ำเสมอโดยเครื่องมือที่มีความโปร่งใสและเชื่อถือได้

- พนักงานมีช่องทางสื่อสารเพื่อเสนอแนะ หรือร้องทุกข์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงาน ซึ่งข้อเสนอต่างๆ ได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง มีการกำหนดวิธีแก้ไขที่เป็นประโยชน์กับทุกฝ่ายและสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรในด้านต่างๆ ดังนี้

- สวัสดิการพนักงาน ได้แก่ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่ม สวัสดิการเงินช่วยเหลือ และอื่นๆ
- กิจกรรมงานเลี้ยงปีใหม่

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้วยตระหนักถึงความสำคัญของสังคม สิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการจึงมีการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนกลาง เพื่อทุกคนรอบครัวได้ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน และจัดสวนในพื้นที่ที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีความมุ่งมั่น ในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อประโยชน์ในการช่วยแก้ไขและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้าและนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่น และความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- ดำเนินการสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและบริการที่ดีและปลอดภัย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่น และไว้วางใจในคุณภาพ
- สรรหาและคัดเลือกวัสดุที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีกระบวนการตรวจสอบคุณภาพของวัสดุทั้งก่อนและหลังการใช้งาน
- จัดเก็บข้อมูลลูกค้าอย่างปลอดภัย ไม่ส่งต่อข้อมูลลูกค้าให้กับผู้อื่น นอกจากจะได้รับความยินยอมจากลูกค้าก่อน
- สนับสนุนและกระตุ้นให้ลูกค้าและพันธมิตรเห็นถึงความสำคัญของการใช้สินค้าและบริการ ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเกิดการบริโภคที่ยั่งยืน
- พัฒนาสินค้าและบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้าและสาธารณะทั่วไป เพื่อประโยชน์ต่อองค์กรและสังคม
- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความสำคัญของสุขภาพกาย สุขภาพจิตใจที่ดีของลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความตระหนักถึงผลกระทบต่อทางสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รับผิดชอบต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด บริษัทฯ จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การวางแผนผัง การนำเทคโนโลยีและระบบมาใช้ในการถ่ายเทอากาศภายในบ้าน มีระบบควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานงานก่อสร้าง การสร้างสวนรอบบ้าน การจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษามลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบตามรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายด้านพลังงาน โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยลดการใช้ไฟฟ้า เช่น ปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์ ลดการใช้กระดาษ เพื่อเป็นการช่วยลดการใช้พลังงานและเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยลดสิ่งแวดล้อม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน

7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาธุรกิจให้มั่นคงก้าวหน้าควบคู่กับความมุ่งมั่นที่จะตอบแทนสังคมและชุมชนอย่างต่อเนื่อง โดยดำเนินธุรกิจควบคู่กับการส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืนให้กับสังคม ชุมชนที่บริษัทฯ ได้เข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย นอกจากนี้ ยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด โดยมีระบบกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส เปิดเผย ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม เพื่อนำไปสู่ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย และความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งยังตระหนักถึงภารกิจสำคัญในการสร้างสรรค์สังคมด้วยการสนับสนุนโครงการ อันเป็นประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม การพัฒนาศักยภาพของเยาวชน และการช่วยเหลือสาธารณประโยชน์ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม และในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนหรือสังคม ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการช่วยเหลือสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นด้วยการสร้างการจ้างงาน และสร้างความหลากหลายในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ การทำให้เกิดความเข้มแข็งของหน่วยงานต่างๆ ของชุมชน

การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมคือการร่วมมือและมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานหรือกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาและส่งเสริมความเข้มแข็งตลอดจนฟื้นฟูสังคม วัฒนธรรม ธรรมชาติ ให้กลับมามีอุดมสมบูรณ์ทั้งที่เป็นชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ติดกันหรือใกล้เคียงบริษัทฯ หรือหน่วยงานของบริษัทฯ เสมือนเป็นชุมชนเดียวกัน รวมถึงชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

- มุ่งมั่นพัฒนาให้ธุรกิจเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่กับการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของชุมชนและให้ความช่วยเหลือสังคมด้วยความตั้งใจ
- ช่วยเหลือและพัฒนาสังคมโดยใช้จุดแข็งและประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจมาใช้ในการทำงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
- ดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมทั้งชุมชนใกล้ชุมชนรอบบริษัทฯ และชุมชนไกลชุมชนในพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคเข้าไม่ถึง (Society)
- มุ่งเน้นการนำพลังงานที่มีอยู่ในธรรมชาติมาทำให้เกิดประโยชน์แทนการปล่อยทิ้งไปโดยสูญเปล่า โดยอิงปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงที่ให้ประโยชน์จากทรัพยากรท้องถิ่นให้มากที่สุด

แผนงานการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้มีแนวนโยบายในเรื่องของการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคมเป็นดังนี้

- โครงการพัฒนาชุมชนหรือสังคมรอบๆ บริษัทฯ / สังคมใกล้เคียงบริษัทฯ / สังคมทางไกลบริษัทฯ จะมีการร่วมการพัฒนาอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เช่น โครงการบริจาคเงินและมอบสิ่งของให้แก่โรงเรียน
- โครงการกรณีเร่งด่วนที่เกิดขึ้นต่อชุมชนหรือสังคมรอบๆ หรือใกล้เคียงบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากผลกระทบของกิจการบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จะเร่งรีบดำเนินการทันทีที่ได้รับทราบข้อมูลนั้นๆ

การดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยเฉพาะความรับผิดชอบต่อสังคมนั้นเป็นเรื่องที่สามารถเริ่มต้นกระทำได้จากการมีจิตสำนึกและคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นขั้นพื้นฐานของผู้บริหารและพนักงานในบริษัทฯ ที่จะไม่ทำในสิ่งใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบในแง่ลบหรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่นหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกๆ หน่วยในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ในขณะที่เดียวกันก็ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบเงื่อนไขและวัฒนธรรมท้องถิ่นที่มีอยู่ และการดำเนินกิจการต้องเป็นไปอย่างมีคุณธรรมจริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนการมีธรรมาภิบาลซึ่งจะเป็นเครื่องกำกับความซื่อสัตย์สุจริตโปร่งใสและยุติธรรม โดยสามารถประยุกต์ให้ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นเครื่องมือเกื้อหนุนอย่างมีสติและตั้งมั่นอยู่ในความไม่ประมาท และบริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่น ตั้งมั่นในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนหรือสังคมที่อยู่ในพื้นที่ใกล้หรือทางไกลบริษัทฯ เพื่อจะได้สอดคล้องกับแนวนโยบายในการพัฒนาชุมชนหรือสังคม

8. การเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ สนับสนุนการคิดค้นนวัตกรรม หรือแนวทางการดำเนินการใหม่ๆ ที่จะประโยชน์ต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียเสมอ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำระบบ RFID (Radio Frequency Identification) คือจัดทำระบบการเข้า-ออก โครงการแบบ RFID (อัตโนมติ)

คุณสมบัติระบบ RFID

1. กำหนดให้สมาชิกภายในหมู่บ้านที่มีรถยนต์, รถจักรยานยนต์ ทุกคน ใช้บัตร RFID ผ่านเข้า-ออก โครงการฯ โดยต้องติดต่อสํานักงานโครงการฯ เพื่อลงทะเบียนการใส่บัตร, ชำระค่าบริการสาธารณะ, รับบัตร RFID กับเจ้าหน้าที่งานสาธารณูปโภค
2. ระบบจะทำการบันทึกเวลาที่รถทุกคันที่ผ่านเข้า-ออก ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะทำได้สามารถควบคุมและตรวจสอบการเข้า-ออก ของยานพาหนะได้ทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง
3. สำหรับบุคคลภายนอก ต้องติดต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, แจ้งความประสงค์ที่จะเข้าภายในโครงการฯ, บันทึก/แลกบัตร กับเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นข้อมูลการเข้า-ออก หากเกิดเหตุอันไม่พึงประสงค์ เจ้าหน้าที่จะสามารถตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังและให้ข้อมูลกับเจ้าหน้าที่ตำรวจได้ทันที

การจัดทำรายงานและการดำเนินงาน

รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2559 ครอบคลุมกิจกรรมของบริษัทฯ ตลอดทั้งปี 2559 โดยเน้นส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม โดยรูปแบบของรายงานที่นำเสนอเป็นไปตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื้อหาและข้อมูลต่างๆ ที่นำเสนอในรายงานได้ผ่านการทบทวนและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม

การพัฒนาทางด้านความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ Corporate Social Responsibility (CSR) ไม่ใช่เพียงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือภาครัฐต่างๆ ที่สนับสนุนให้ภาคเอกชนหันมาสนใจในเรื่องของการตอบแทนสังคมในรูปแบบต่างๆ มากขึ้น หรือเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือต่อนักลงทุนทางบริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมและแผนงานตอบแทนสังคมทั้งที่เป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ (In-process) และกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After-process) ซึ่งเป็นการดำเนินนโยบาย CSR ที่ไม่เพียงแต่เป็นการช่วยเหลือทางการเงิน แต่ยังสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมไปพร้อมๆ กับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทางที่เสริมสร้างคุณภาพให้แก่สังคม โดยทางบริษัทฯ มุ่งเน้นในการสร้างคนที่ดีสู่สังคมผ่านการให้การศึกษา เพื่อเป็นการสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการแบ่งปันองค์ความรู้ที่บริษัทฯ สั่งสมมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานให้แก่ทั้งคนในองค์กร และตอบแทนคืนสู่สังคม เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่างๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

โดยมีคณะกรรมการได้พิจารณาและร่วมกันประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และตอบแบบประเมินความเสี่ยงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีทั้งระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นและให้ความสำคัญในสิ่งที่ถูกต้อง ความชอบธรรมและความมีจริยธรรม การสร้างความตระหนัก และบรรยากาศของการควบคุมภายในองค์กร เพื่อสื่อสารให้พนักงานเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติตามความรับผิดชอบ การจัดโครงสร้างขององค์กรที่สนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน กำหนดนโยบายและขั้นตอนปฏิบัติ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่เหมาะสมในแต่ละสายงาน และสามารถวัดผลได้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยมีการกำหนดดัชนีชี้วัดการปฏิบัติงานของพนักงานและเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่เป็นธรรมกับพนักงานในทุกฝ่ายทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน งานตรวจสอบภายในขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงสร้างองค์กรที่ชัดเจนที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีนโยบายในการสรรหา พัฒนาและรักษาพนักงานที่ดีมีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและพร้อมที่จะสนับสนุนเป้าหมายขององค์กรได้ โดยการให้แรงจูงใจที่เหมาะสม

ในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ปัจจุบันบริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Anti-Corruption: CAC) และอยู่ระหว่างการจัดเตรียมความพร้อมเพื่อยื่นขอการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจ โดยวิธีการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภททั้งปัจจุบันและอนาคต ประเมินว่ามีมาตรการที่จะควบคุมติดตามดูแลความเสี่ยงที่เหมาะสม หากมีเหตุการณ์นี้ทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมทั้งระดับผลกระทบและโอกาสที่จะ

เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากระดับที่จะมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างรอบด้าน โดยมีการประเมินปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งผลกระทบจากภายนอกและภายในบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาถึงโอกาสที่อาจเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริต บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวทางการปฏิบัติขององค์กร สื่อสารให้พนักงานรับทราบเมื่อพบเหตุการณ์ทุจริตและวิธีปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารสามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่ธุรกิจหรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง โดยมีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของฝ่ายจัดการสำหรับการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ได้มีการมอบหมายพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติและจัดให้มีการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารได้ในระดับที่ดี โดยมีการกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการปฏิบัติงานและอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน มีโครงสร้างการบริหารงานที่ระบุหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการรายงานของทุกหน่วยงาน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทบทวนและพิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี เพื่อให้บริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานที่เพียงพอ ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ และการต่อต้านการทุจริต ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบประเด็นสำคัญและปัญหาที่พบจากการตรวจสอบ โดยได้เสนอแนะให้ฝ่ายบริหารดำเนินการแก้ไข และให้มีการรายงานผลการแก้ไข มาตรการป้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ให้มีการดำเนินการตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการทำธุรกรรมให้ถือเสมือนเป็นบุคคลภายนอก คำนี้ถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ฝ่ายบริหารจะนำเรื่องแจ้ง หรือนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล และขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป โดยจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่มีสาระสำคัญ และข้อมูลประกอบอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน ภายในระยะเวลานั้นตามที่ถูกกฎหมายกำหนด โดยมีเลขานุการบริษัทฯ มีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่างๆ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทฯ ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำ และจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หนังสือนัด

ประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างเพียงพอ จัดทำข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน เพื่อช่วยทำให้การควบคุมการดำเนินงานได้ผล และให้เข้าใจตรงกันตามความรับผิดชอบแต่ละระดับ มีการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญโดยจำแนกออกเป็นหมวดหมู่อย่างเหมาะสม โดยไม่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารภายในองค์กร เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานหรือการสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ กระบวนการสื่อสารภายนอกองค์กร ได้จัดให้มีช่องทางสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน / Call Center / เจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ทราบข้อบกพร่องและปัญหาที่เกิดขึ้น และเพื่อให้หน่วยงานภายนอกได้รับข้อมูลที่ต้องการ / สามารถแจ้งข้อมูลแก่บริษัทฯ ได้

5. ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้เชิญผู้สอบบัญชีมานำเสนองบการเงินและประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดนโยบาย ขั้นตอนการปฏิบัติงาน และมอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบภายในดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ และให้จัดทำรายงานการติดตามเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและดำเนินการแก้ไขต่อไป

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ การประเมินผลทั้งในระหว่างกระบวนการปฏิบัติงานและเป็นรายครึ่ง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังมีประสิทธิภาพ เนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การติดตามประเมินผลให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดไว้

12. รายการระหว่างกัน

ลักษณะของรายการระหว่างกันและนโยบายในการทำรายการระหว่างกัน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำ รายการระหว่างกัน กับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯไว้ในงบการเงินประจำปี 2559 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการ ทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น และ/หรือการมีผู้ถือหุ้นหรือ กรรมการบางส่วนร่วมกัน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากรายการที่เกิดขึ้นที่มีใช่เป็นรายการธุรกิจปกติ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีส่วนอนุมัติในรายการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ที่ดีและเป็นจริยธรรมของกรรมการ และหากมีการประเมินราคาก็จะใช้บริษัทประเมินที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงาน คณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ประเมินเพื่อให้ความเห็นชอบหรือความเหมาะสม

ทั้งนี้เมื่อมีรายการเกิดขึ้นทางบริษัทฯจะมีการเปิดเผยสารสนเทศสู่สาธารณะผ่านระบบSet Portal ภายในเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยในปี 2559 บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน ระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามธุรกิจปกติ

12.1บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1 บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	▪ บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง
2 บริษัท วงแหวนรอบนอก จำกัด	• กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยกรรมการท่านหนึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อัตราร้อยละ 3.7
3 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	• กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยกรรมการท่านหนึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อัตราร้อยละ 3.7
4 บริษัท วี.พี.เค.เรียลเอสเตท จำกัด	• กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยกรรมการท่านหนึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อัตราร้อยละ 2.9
5 บริษัท เอส.พี.ดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	▪ เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
6 บริษัท โมเดิร์น รามอินทรา จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
7 บริษัท กรีนไลน์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
8 บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
9 บริษัท กรีนแลนด์ ลีฟวิ่งเพลส จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
10 บริษัท เอ อาร์ ทาวน์โฮม จำกัด	▪ เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่ม กรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
11 บริษัท สามวาค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
12 บริษัท รามอินทรา คลัสเตอร์เฮ้าส์ จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
13 บริษัท รวมชัย เรย์ลเอสเตท จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
14 บริษัท พรสวรรค์เรย์ลเอสเตท จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
15 บริษัท สุวรรณภูมิกรีน จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
16 บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
17 บริษัท เอส.วิลล่า จำกัด	• เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักและกลุ่มกรรมการเดียวกัน ซึ่งเป็นกลุ่มในตระกูลงามอัจฉริยะกุล
18 คุณชาย งามอัจฉริยะกุล	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นอดีตผู้บริหารและผู้ถือหุ้นตระกูลงามอัจฉริยะกุล
19 คุณสุปราณี โยธินอุปไมย	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มผู้ถือหุ้นตระกูลงามอัจฉริยะกุล
20 คุณณัฐชยา พาณิชนมบดี	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มผู้ถือหุ้นตระกูลงามอัจฉริยะกุล
21 คุณสุธรรมมา ไชยสกุลนิมิตร	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
22 คุณภัทรภพ อธิธัญญากร	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท
23 คุณกิตติสาร มุขดี	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเกี่ยวข้องกันโดยเป็นกรรมการของบริษัท
24 คุณสรวิชัย อินทรอักษร	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นกรรมการของบริษัท
25 คุณจิตาภา อินทรอักษร	• บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเกี่ยวข้องกันกับกรรมการของบริษัท

12.2รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
		ปี 2559	ปี 2558	
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	-	-
2. บริษัท วงแหวนรอบนอก จำกัด	-	-	-	-
3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด จะต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค. ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในโครงการร่วมทุน	0.13 (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	-	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
4. บริษัท วี.พี.เค.เรียลเอสเตท จำกัด	-	-	-	-
5. บริษัท เอส.พี.ดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้า	-	35.00	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
6. บริษัท โมเดิร์น ราบอินทรา จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค. ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่บริษัท โมเดิร์น ราบอินทรา จำกัด ในโครงการร่วมทุน	-	-0.32 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
7. บริษัท กรีนไอร์แลนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	-	-
8. บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท กรีนพาร์ค แลนด์ จำกัด จะต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในโครงการร่วมทุน	0.18 (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	-	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
9. บริษัท กรีนแลนด์ สปริงเพลส จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท กรีนแลนด์สปริงเพลส จำกัด จะต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในโครงการร่วมทุน	0.04 (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	0.37	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2559	ปี 2558	
9. บริษัท กรีนแลนด์ ลิฟวิ่งเพลส จำกัด (ต่อ)	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่ บริษัท กรีนแลนด์ ลิฟวิ่งเพลส จำกัด ในโครงการร่วมทุน	0.19 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)		
10. บริษัท เอ อาร์ ทาเวนนิส จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนค่าที่ดินให้แก่ บริษัท เออาร์ ทาเวนนิส จำกัด	-	- 26.98 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
11. บริษัท สยามวาค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท สยามวาค้าให้แก่บริษัท สยามวาค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัดต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในโครงการร่วมทุน	- (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	0.04	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
12. บริษัท งามอินทรา คลัสเตอร์ฮิลส์ จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่ บริษัท งามอินทรา คลัสเตอร์ฮิลส์ จำกัด ในโครงการร่วมทุน	-	- 0.81 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
13. บริษัท รวมชัย เรื่อยเอสเตท จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่ บริษัท รวมชัย เรื่อยเอสเตท จำกัด ในโครงการร่วมทุน	- 0.03	-42.3	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและควมสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2559	ปี 2558	
13. บริษัท รอยัล เรียดเอสเตท จำกัด (ตอ)	เป็นหนี้ที่บริษัท รอยัล เรียดเอสเตท จำกัด จะต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในโครงการร่วมทุน	-	0.37 (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	
14. บริษัท พรสวรรค์เรียลเอสเตท จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท พรสวรรค์ เรียดเอสเตท จำกัด จะต้องชำระคืนให้แก่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในโครงการร่วมทุน	-	0.23 (บันทึกเป็นลูกหนี้อื่น)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
15. บริษัท สุวรรณภูมิกรีน จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่บริษัท พรสวรรค์เรียลเอสเตท จำกัด ในโครงการร่วมทุน	-0.01 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้)	-0.01	
16. บริษัท รอยัลเรียลตี้ จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่บริษัท สุวรรณภูมิ กรีน จำกัด ในโครงการร่วมทุน	-	-0.009 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
17. บริษัท เอส.วิลล่า จำกัด	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่บริษัท รอยัลเรียลตี้ จำกัด ในโครงการร่วมทุน	-0.07	-0.07 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
		-	-	

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
		ปี 2559	ปี 2558	
18. คุณชาย งามอัจริยะกุล	เป็นหนี้ที่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องชำระคืนเป็นค่าที่ดินให้แก่คุณชาย งามอัจริยะกุล จำกัด ในโครงการร่วมทุน	0.22 (บันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า)	-	ราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอกรายการที่เกิด
19. คุณสุปราณี โยธินอุปไมย	-	-	-	-
20. คุณณัฐชา พาณิชสมบัติ	-	-	-	-
21. คุณสุธรรมมา โชคสกุลนิมิตร	เป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	75.00	ตัวสัญญาใช้เงินชนิดคืนเมื่อทวงถาม
22. คุณภาณุภัทร อธิพัธปัญญากร	เป็นลูกหนี้ที่ตั้งอยู่ระหว่างการฟ้องร้องเรียกให้ชำระคืนเงินให้กับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	164.62	197.11	ออกตัวแลกเงินและนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์
23. คุณกิตติสาร มุขดี	-	-	-	-
24. คุณสรชัย อินทรอักษร	เป็นลูกหนี้ที่ตั้งอยู่ระหว่างการฟ้องร้องเรียกให้ชำระคืนเงินให้กับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	164.8	197.11	ออกตัวแลกเงินและนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์
25. คุณฐิตาภา อินทรอักษร	-	-	-	-

12.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาด และดำเนินการเช่นเดียวกับที่ปฏิบัติกับลูกค้าทั่วไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ดำเนินการไปเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นเท่านั้น

12.4 มาตรการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ร่วมพิจารณาถึงผลกระทบและให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขการค้าปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขออนุมัติในหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ดังนี้ บริษัทฯ อาจมีรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทฯ จึงขออนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าว หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

ในกรณีที่กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการผู้ช่วยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียผู้นั้นไม่มีอำนาจในการอนุมัติรายการดังกล่าวกับบริษัทฯ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

นอกจากนี้ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่สำคัญไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

12.5 นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม เป็นไปตามหลักการการกำกับกิจการที่ดี ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามอำนาจอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

12.6สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ข้อตกลงที่สำคัญ

-ไม่มี-

12.7มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุนในอนาคต ถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกันรวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(1) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2559

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387 จากบริษัท ซี ดับเบิ้ลยู ดับเบิ้ลยู พี จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า การไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าพบข้อสงสัยเกี่ยวกับการทำธุรกรรมการขายที่ดิน และซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต่อไปนี้

1) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลท่านหนึ่ง (ผู้ซื้อ) มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 26.00 ล้านบาท จากการตรวจสอบพบว่า บริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับผู้ซื้อในวันที่ 22 กรกฎาคม 2559 โดยที่บริษัทฯ ยังไม่ได้รับชำระค่าที่ดิน และในวันเดียวกันผู้ซื้อได้นำโฉนดที่ดินไปขายฝากให้กับบุคคลอีกท่านหนึ่ง และ ในการดำเนินการดังกล่าวพบว่า บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 และบริษัทฯ ได้รับเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2559 จำนวนเงิน 25.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับที่บริษัทย่อยเข้าซื้อที่ดินคืนมาในมูลค่าที่เท่ากับบริษัทฯ ขายที่ดินให้กับบุคคลดังกล่าว จากการตรวจสอบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำธุรกรรมการขายและซื้อคืนที่ดิน ข้าพเจ้าพบว่า เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 ผู้ซื้อได้ทำการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินกับอีกบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้มีการโอนเงินจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท เข้าบัญชีธนาคารของกรมการบริหารท่านหนึ่ง จากการทำธุรกรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทำให้เกิดข้อสงสัยว่าการขายที่ดินและการซื้อคืนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยข้างต้นเป็นไปตามปกติธุรกิจหรือไม่

2) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 17 บริษัทฯ มีบัญชีเงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว จำนวนเงิน 38.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับกิจการแห่งหนึ่งมูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 190.00 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเงินมัดจำที่ดินแบ่งออกเป็นงวดจนครบมูลค่าตามสัญญาภายในระยะเวลา 18 เดือน บริษัทฯ จึงจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับที่ 1 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทางเข้าโครงการเพิ่มเติม และวันที่ 26 มกราคม 2560 และวันที่ 26 เมษายน 2560 และวันที่ 7 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับที่ 2 ถึงฉบับที่ 4 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขอขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปอีก 3 ครั้ง และได้มีการจ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มเติมอีก เป็นจำนวนเงิน 6.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 การจ่ายเงินมัดจำที่ดิน จำนวนเงิน 38.50 ล้านบาท จากการตรวจสอบเพิ่มเติม ข้าพเจ้าพบว่า เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำการเช็คจ่าย จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท ส่งจ่ายในนามกรมการบริหารท่านหนึ่ง ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับผู้ซื้อที่ดิน ตามหมายเหตุ 13 ได้ทำการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินกับอีกบุคคลหนึ่งก่อนที่บริษัทย่อยเข้าซื้อที่ดินคืนจากผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว และเช็คจ่ายจำนวนเงิน 11.50 ล้านบาท บริษัทย่อยส่งจ่ายในนามกรมการบริหารท่านหนึ่ง และเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2559 บัญชีธนาคารของบริษัทย่อยได้ถูกถอนเป็นเงินสดโดยเลขานุการคณะกรรมการ และเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2559 บัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 12.00 ล้านบาท ถูกโอนเงินไปเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งซึ่งไม่ใช่คู่สัญญา ซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมกับอดีตกรรมการบริหารของบริษัทฯ จากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทำให้เกิดข้อสงสัย 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สงสัยว่าการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามปกติธุรกิจหรือไม่ และบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างไร และมีเหตุผลทางธุรกิจใดในการโอนเงินสดโดยเลขานุการคณะกรรมการ และมีเหตุผลใดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งซึ่งไม่ใช่คู่สัญญา

3) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 28.2 เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 บริษัทย่อยได้ขายที่ดินให้กับกิจการแห่งหนึ่ง มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ ค่าค่าขอและค่ามอบอำนาจ รวมจำนวนเงิน 9.30 ล้านบาท และบริษัทฯ มีค่านายหน้า จำนวน 5 ล้านบาท และค่าแนะนำลูกค้า จำนวนเงิน 5.34 ล้านบาท จากการตรวจสอบไม่พบการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ จากการตรวจสอบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินของบริษัทย่อยหลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 78.95 ล้านบาท พบว่า บริษัทย่อยซื้อคืนที่ดิน จำนวนเงิน 27.27 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 13 และบริษัทย่อยได้ให้บริษัทฯ กู้ยืม จำนวนเงิน 46.80 ล้านบาท เพื่อนำไปจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว ตามหมายเหตุ 17 และบริษัทฯ ได้โอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ไปเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมกับกรรมการบริหารของบริษัทฯ จากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทำให้เกิดข้อสงสัยว่าบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างไร และมีเหตุผลทางธุรกิจใดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลดังกล่าว ดังนั้น เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2560 ข้าพเจ้าจึงได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อให้ทราบถึงการทำธุรกรรมในการขายที่ดินและซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติมตามความในบทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 89/25 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบันกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ข้าพเจ้าได้รับรายงานผลการตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบว่า การทำธุรกรรมในการขายที่ดิน และซื้อที่ดินเป็นปกติธุรกิจ โดยได้สอบถามถึงข้อเท็จจริงในการทำธุรกรรมของอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมนี้ แต่ปัจจุบันยังไม่ได้รับคำชี้แจงข้อเท็จจริงของอดีตกรรมการและบุคคลอื่นนั้น ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าอาจมีรายการปรับปรุงใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมในการขายที่ดินและการซื้อที่ดินต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากขึ้นอยู่กับผลการสอบถามถึงข้อเท็จจริงกับอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมในการขายที่ดิน และซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยโดยมิได้แสดงความเห็น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

1) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ลูกหนี้อดีตกรรมการซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการที่กรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น จำนวน 2 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายตัวแลกเงินตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท และกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาท และได้มีการโอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท ต่อมากรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ปัจจุบันคดีความ

อยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่ง นอกจากนี้ บุคคลอื่น 1 ราย ที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายรวมดังกล่าว เป็นเจ้าของบัญชีธนาคารที่เช็คของบริษัทฯ ที่จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินให้กับบุคคลหนึ่ง และกิจการแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2558 และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 55.00 ล้านบาท และจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกนำเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลดังกล่าว

2) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 34.1 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2559 ได้มีมติให้บริษัทฯ ขยายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการรับจ้างก่อสร้างบ้าน บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมให้แก่บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเช่นกัน โดยมีมูลค่าสัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 431.10 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์และได้รับรู้รายได้ แล้วทั้งจำนวนในปี 2559

(2) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2558 และ ปี 2557

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววรญา พุทธิเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387 จากบริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงิน รวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33.26	2.15	27.84	1.35	7.15	0.28
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.64	0.04	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	741.25	47.98	1,277.53	62.01	1,743.47	69.48
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	-	-	60.00	2.91	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.75	0.83	13.00	0.63	14.37	0.57
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	787.90	51.00	1,378.37	66.91	1,764.99	70.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	71.65	4.64	81.27	3.94	49.87	1.99
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	540.00	34.95	555.55	26.97	654.01	26.06
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	81.81	5.30	25.42	1.23	25.42	1.01
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	13.54	0.88	12.51	0.61	8.64	0.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.03	0.07	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.02	0.52	5.57	0.27	5.00	0.20
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	38.50	2.49	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.48	0.16	1.39	0.07	1.42	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	757.03	49.00	681.71	33.09	744.36	29.66
รวมสินทรัพย์	1,544.93	100.00	2,060.08	100.00	2,509.35	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	350.07	22.66	501.98	24.37	387.15	15.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23.93	1.55	110.18	5.35	177.39	7.07
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9.25	0.60	56.66	2.75	30.85	1.23
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	114.05	7.38	300.18	4.57	135.76	5.41
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.22	0.14	1.19	0.06	0.11	0.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	20.19	0.98	20.19	0.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.25	0.02	75.85	3.68	96.62	3.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	78.00	5.05	88.82	4.31	-	-
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	1.68	0.11	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.39	0.48	-	-	4.86	0.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.74	1.54	9.80	0.48	10.72	0.43
รวมหนี้สินหมุนเวียน	610.58	39.52	1,164.85	56.54	863.65	34.42
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24.40	1.58	74.40	3.61	400.75	15.97
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5.87	0.38	4.14	0.20	0.27	0.01
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.55	0.23	12.23	0.59	10.99	0.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33.82	2.19	90.77	4.41	412.01	16.42
รวมหนี้สิน	644.40	41.71	1,255.62	60.95	1,275.66	50.84

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	56.64	875.00	42.47	875.00	34.87
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	6.15	95.02	4.61	95.02	3.79
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	6.62	102.29	4.97	102.29	4.08
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(171.78)	(11.12)	(267.85)	(13.00)	161.38	6.43
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	900.53	58.29	804.46	39.05	1,233.69	49.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,544.93	100.00	2,060.08	100.00	2,509.35	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	708.62	89.23	919.19	98.12	509.24	94.74
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	69.82	8.79	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.58	0.07	-	-	-	-
รายได้อื่น	5.17	1.91	17.59	1.88	28.28	5.26
รวมรายได้	794.19	100.00	936.78	100.00	537.52	100.00
ต้นทุนขาย	(597.99)	(75.30)	(746.55)	(79.69)	(326.94)	(60.82)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(35.11)	(4.42)	(51.52)	(5.50)	(57.61)	(10.72)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(84.66)	(10.66)	(111.24)	(11.87)	(112.11)	(20.86)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5.69)	(0.72)	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	62.94	7.9	(394.21)	(42.08)	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	(660.51)	(83.17)	(1,303.52)	(139.15)	(496.66)	(53.02)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	133.68	16.8	(366.74)	(39.15)	40.86	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	(36.13)	(4.55)	(45.56)	(4.86)	(42.13)	(7.84)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	97.55	12.3	(412.30)	(44.01)	(1.27)	(0.24)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(9.44)	(1.19)	0.57	0.1	(9.18)	(1.71)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	88.11	11.1	(411.73)	(43.95)	(10.45)	(1.94)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย			-		5.08	0.9
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	7.95	1.0	-		(1.02)	(0.19)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	7.95		-		4.06	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	96.06	12.1	(411.73)	(43.95)	(6.39)	(2.13)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.11		(0.47)		(0.01)	

หมายเหตุ * ปรับเป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เมื่อ 1 บาท/หุ้น

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	97.6	(412.30)	(1.27)
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	4.10	3.16	3.22
ค่าตัดจำหน่ายโปรแกรม	0.03	-	-
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	1.99	-	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	22.63	-	2.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.70	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) - ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(62.94)	394.2	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(1.55)	(2.43)	(0.05)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2.26	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(69.82)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.58)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	1.58	1.45	1.73
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	1.68	-	-
รายได้อื่น	(1.50)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(2.25)	(0.98)	-
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	34.14	45.56	42.12
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	33.0	28.7	47.8
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(1.27)	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	523.19	581.03	(14.28)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.63	5.28	(3.35)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.09)	0.0	(0.14)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(86.48)	(67.44)	18.5
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(47.41)	25.8	3.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.94	(1.07)	1.2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(0.32)	(0.21)	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	435.21	572.11	53.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.25	0.98	-
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ยที่รวมในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(9.53)	(16.54)	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(9.25)	(8.78)	(3.71)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	418.68	547.77	49.29

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	-	73.50	
เพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9.62	(31.39)	(14.70)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	85.36	-	(98.39)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(26.00)	(0.08)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26.00	-	-
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	(38.50)	(133.50)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(3.07)	(2.75)	(1.92)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1.85	3.57	0.06
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.07)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	54.20	(90.65)	(114.95)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินเบิกเกินบัญชี	(4.82)	(2.26)	87.15
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	90.00	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(370.00)	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	20.79	45.80	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(195.54)	(65.80)	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	85.00	90.00	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(96.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	200.00	296.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(236.14)	(361.93)	(289.60)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.50)	(0.60)	(0.08)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(38.24)	(44.29)	(60.00)
เงินปันผลจ่าย	-	(17.35)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(467.45)	(436.43)	33.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	5.42	20.69	(32.20)
เงินสดได้มาจากการซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	27.84	7.15	39.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	33.26	27.84	7.15

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.29	1.18	2.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.09	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.47	0.54	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.59	0.49	0.40
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	616.11	738.51	917.20
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	24.99	5.19	1.94
ระยะเวลารับหนี้	วัน	14.41	70.33	188.14
Cash Cycle	วัน	-	-	-
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	15.61	18.78	35.80
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	18.87	- 141.81	- 97.53
อัตรากำไรอื่น	%	10.77	1.91	5.55
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	313.15	- 149.36	120.51
อัตรากำไรสุทธิ	%	12.43	- 43.95	- 1.94
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.78	- 51.18	- 0.85

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.70	- 19.99	- 0.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	11.64	- 60.40	- 1.40
อัตราส่วนหมุนของสินทรัพย์	เท่า	51.41	45.47	21.42
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	1.56	1.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.64	1.32	0.84
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	0.15	0.13	0.43
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	12.59	8.05	0.97
<i>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน+ต้นทุนทางการเงิน+ภาษี) / ต้นทุนทางการเงิน</i>				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.70	12.02	1.17
<i>(กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน-ไม่รวมรายการสุทธิภาษีและผลการดำเนินงานที่ยกเลิก) / ต้นทุนทางการเงิน</i>				
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	3.03	1.41	0.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	3.79	- 7.98	1.05
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-

หมายเหตุ

* อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดของธนาคารกำหนดไว้ไม่เกิน 2.5 เท่า โดยให้นับรวม Sub-Debt เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และส่วนของหนี้สิน ให้หักเงินกู้ยืมส่วนที่เป็น Sub-Debt

** อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) มีสูตรคำนวณจาก EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะยาวชำระภายในหนึ่งปี) ตามข้อกำหนดของธนาคาร

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
รายการ	ปี 2559	ปี 2558	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2557	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2556	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ
ยอดขาย	708.62	919.19	(22.91)	509.24	80.50	440.77	15.53
รายได้รวม	794.19	936.78	(15.22)	537.52	74.28	463.65	15.93
กำไรขั้นต้น	110.63	172.64	(35.92)	182.30	(5.30)	158.20	15.23
กำไรสุทธิ	88.11	(411.73)	(121.40)	(10.46)	3,836.23	10.90	(195.96)

รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวของปี 2558 จำนวน 142.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.22 รายได้จากการขายสำหรับปี 2558 จำนวน 936.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 จำนวน 399.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.28 คิดเป็นร้อยละ 15.22 และรายได้รวมปี 2557 จำนวน 537.52 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้รวมปี 2556 เพิ่มขึ้น 158.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.23 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 708.62 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายปี 2558 จำนวน 210.57 คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.91 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายโครงการทั้งโครงการคือ โครงการ เค ซี ซิตี้ พลัส สุวินทวงศ์ , และที่ดินโครงการ แคมป์ส ซิตี้ รังสิต และโครงการรับจ้างก่อสร้าง 4 โครงการ คือ โครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า 2, โครงการ เค ซี การ์เดน โฮม 19 , โครงการ เค ซี กรีนวิลล์ และโครงการ เค ซี พาร์ควิลล์ 3 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆของบริษัท รวมทุกโครงการในปี 2559 จำนวนรวม 277.52 ล้านบาท เปรียบเทียบยอดขายปี 2558 จำนวนเงิน 400.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30.74

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 409.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้

การขายที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ในโครงการของบริษัท รวม 2 โครงการ ที่ดินโครงการ เค ซี การ์เดน 1 และที่ดินที่สุขุมวิท 66 รวมมูลค่า 148.60 ล้านบาท และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัท อีก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซิตี้ รามคำแหง , โครงการเค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 369.92 ล้านบาท รวมมูลค่าการขายโครงการ เท่ากับ 518.52 ล้านบาท ดังนั้นหากไม่รวมรายการขายที่ดินแปลงใหญ่และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 เท่ากับ 400.67 ล้านบาท

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2558-2559 เกิดจากการขายโครงการและที่ดินแปลงใหญ่ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องในโครงการร่วมทุน

ในด้านยอดขายของบริษัทในปี 2557-2559 ยอดขายปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง มาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	551.43	69.43	664.79	70.96	419.65	78.07
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	157.18	19.79	251.77	26.88	89.59	16.67
รายได้จากการบริหารโครงการ	11.36	1.43	13.99	1.49	14.11	2.63
รายได้อื่นๆ	74.22	9.35	6.24	0.67	14.17	2.64
รายได้รวม	794.19	100.00	936.79	100.00	537.52	100.00

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 169.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.60 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2559 เปรียบเทียบกับปี 2558

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 551.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 113.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.56
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 157.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 94.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.57
- รายได้จากการบริหารโครงการ 11.36 ล้านบาท ลดลง 2.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.80
- รายได้อื่นๆ จำนวน 74.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1089.42

ปี 2558 เปรียบเทียบกับ ปี 2557

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 664.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 245.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.42
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 251.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 162.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 181.02
- รายได้จากการบริหารโครงการ 13.99 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 0.12 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.85
- รายได้อื่นๆ จำนวน 6.24 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 7.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.96

ต้นทุน และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 148.56 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมรรยาละเอียดดังนี้บริษัทฯ ได้ขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการในปี 2559 ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.61

ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 234.18 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 43.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.62

กำไรขั้นต้น

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2559 และ ปี 2558 เท่ากับ 15.61% และ 18.78% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ปี 2559 ลดลงประมาณ 3.17% เนื่องจากการขาย Lot โครงการในปี 2558 สูงกว่า Lot โครงการในปี 2559 และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของโครงการของบริษัท ปี 2559 เท่ากับ 15.62% และ ปี 2558 เท่ากับ 30.40% อัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 ต่ำกว่าปี 2558 เนื่องจากการใช้ต้นทุนการก่อสร้างตามขึ้นความสำเร็จของงาน

กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนารวมจำนวนเงิน 69.82 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอการพัฒนา คือ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ได้ขายที่ดินจำนวนสองโฉนด โฉนดเลขที่ 4064 และ 4965 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท ทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวนเงิน 0.76 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 281085 และ 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มูลค่าตามสัญญา 100.00 ล้านบาท หักต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายแล้วทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวนเงิน 69.06 ล้านบาท

กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 0.58 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองทวดสายล่างฝั่งใต้) อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 125.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 37.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.92 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ รวม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 5.69 ล้านบาท

หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี 2559 ได้รับการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 62.94 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 394.21 ล้านบาท ลดลง 457.15 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 36.13 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 9.43 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.69

กำไรสุทธิสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร เท่ากับ 88.11 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ขาดทุน 411.73 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 70.40 ล้านบาท
2. โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 62.94 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัท ฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 45.22 ล้านบาท

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 515.15 ล้านบาทจาก 2,060.08 ล้านบาท คงเหลือ 1,544.93 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 25.01 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 741.25 ล้านบาท ลดลง 536.28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.98

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 33.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.47

ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพิ่มขึ้น 0.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากการเรียกคืนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากอดีตกรรมการ (ลาออกแล้ว)

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันจำนวน 71.65 ล้านบาท ลดลง 9.62 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.84

ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 540.01 ล้านบาท ลดลง 15.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.80 จากการที่ดินรอการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 68.93

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จำนวน 13.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.15

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 1.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.03 ล้านบาท จากการซื้อสินทรัพย์ในปี 2559

เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาวจำนวน 38.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.50 ล้านบาท จากการทำสัญญาซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินลดลง จำนวน 611.22 ล้านบาท จาก 1,255.62 ล้านบาท คงเหลือ 644.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.68 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 350.07 ล้านบาท ลดลง 151.91 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.26 เนื่องจากได้มีการจ่ายเงินตามกำหนดวงเงิน วันที่ 15 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นของตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 130.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เข้าทำหนังสือรับสภาพหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแล้ว

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 23.93 ล้านบาท ลดลง 86.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78.28

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.25 ล้านบาท ลดลง 95.79 ลดลงร้อยละ 99.74

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 77.99 ล้านบาท ลดลง 10.83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.19

หนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 1.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.68 ล้านบาท จากกรณีคดี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 24.40 ล้านบาท ลดลง 50.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 67.20

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 114.05 ล้านบาท ลดลง 186.13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62.01

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.56 ล้านบาท ลดลง 8.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 70.89

ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 900.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.94

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.68 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 1.56 : 1

14.3 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 โดยเงินสดเพิ่มขึ้น 5.42 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 418.67 ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- กำไรก่อนภาษี 97.55 ล้านบาท
- ค่าเสื่อมราคา 4.10 ล้านบาท
- ขาดทุนจากการลดลงมูลค่าโครงการ 22.63 ล้านบาท
- หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับ)-ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้อง (62.94) ล้านบาท
- กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา (69.82) ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 67.21 ล้านบาท
- เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้า ลดลง 25.81 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 54.20 ล้านบาท จาก

- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน เพิ่มขึ้น 9.62
- จากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 85.36
- มัดจำซื้อที่ดินระยะยาว 38.50 ล้านบาท
- ซื้อสินทรัพย์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3.07 ล้านบาท และ 1.07 ล้านบาท
- ขายอุปกรณ์ 1.83 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (467.48) ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญ

ดังนี้

- เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 85.00 ล้านบาท และ จำนวน 20.79 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นสถาบันการเงิน จำนวน 236.14 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 96.00 ล้านบาท และ จำนวน 195.54 ล้านบาท

สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากรายได้ของปี 2558 จำนวน 142.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.22 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายโครงการทั้งโครงการและขายโครงการรับจ้างสร้างบ้านให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงตามสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ

1. รายละเอียดผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ตำแหน่ง	บริษัท	บริษัท
1. พลเอก ไชยเดช บุญรอด ● กรรมการอิสระ ● ประธานกรรมการ มติที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ วันที่ 01/06/2558	63	- ปริญญาตรี ทบ.ทบ.โรงเรียนนายร้อย จปร. - โรงเรียนเตรียมทหาร รุ่นที่ 14 - โรงเรียนนายร้อยจุลจอมเกล้า - โรงเรียนสงครามพิเศษ ศูนย์สงครามพิเศษ - โรงเรียนทหารม้า ศูนย์การทหารม้า - โรงเรียนเสนาธิการทหารบก - วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 49 - หลักสูตรการกระโดดร่มแบบกระตุกเอง - หลักสูตรการรบพิเศษ หน่วยสงครามพิเศษทางทัพเรือ - หลักสูตรปฏิบัติการพิเศษ หน่วยรบพิเศษ สหรัฐอเมริกา - หลักสูตรต่อต้านการก่อการร้าย (A.T.) หน่วยรบพิเศษ ราชอาณาจักร	-	-	2558 – ปัจจุบัน กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร ที่ปรึกษาศูนย์ประสานงาน โครงการอันเนื่องมาจาก พระราชดำริและความ มั่นคงปฏิบัติงานในศูนย์ บัญชาการทางทหาร ฝ่ายเสนาธิการ ปฏิบัติงานในศูนย์ บัญชาการทางทหาร ฝ่ายเสนาธิการสำนักงาน เสนาธิการทหาร	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ศูนย์บัญชาการทางทหารกองบัญชาการ กองทัพไทย	บริษัท
2. นายกิตติสาร มุขดี ● กรรมการ/กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท วันที่ 4 ก.ย. 2558	28	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขา การเงินและการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต, วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยมหิดล - มีรถยนต์โรงเรียนสอนกฎหมายวิทยาลัย - หลักสูตร CRP รุ่นที่ 15/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	-	-	2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร Sales Engineer	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัท ซีกัล มาสเตอร์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
3. นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน • กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ มิตีที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท วันที่ 29 มี.ค. 2559 นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน (ต่อ)	37	- นิติศาสตรบัณฑิต สาขากฎหมายเพื่อการพัฒนา มหาวิทยาลัยรามคำแหง - เนติบัณฑิตไทย สำนักงานอบรมและศึกษากฎหมายแห่งเนติ บัณฑิตยสภา - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - มัธยมศึกษาโรงเรียนวัดสุทธิวราราม - หลักสูตร CRP รุ่นที่ 15/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร หน่วยงานสิ่งแวดล้อม รุ่นที่ 8 สภาทนายความ - หลักสูตร อบรมวิชาอนุญาโตตุลาการระหว่างประเทศ สภาทนายความ - หลักสูตร ผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร (Notarial Service Attorney) สภาทนายความ - หลักสูตร เพิ่มศักยภาพเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ (โดย สำนักงานอัยการ) กรมบังคับคดี	-	-	2559 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2558 - 2559 2553 - 2558 2556 - 2557 2552 - 2553 2546 - 2553	กรรมการ/กรรมการบริหาร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกฎหมาย หน่วยที่ปรึกษา หน่วยที่ปรึกษา กรรมการ นิติกร ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษากฎหมาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์	บริษัท เค.จี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัท เค.จี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ห้างหุ้นส่วนจำกัด มั่นในจิตต์ บริษัท ราชบุรีคอนกรีต จำกัด บริษัท โรเบิร์ต ธีรามีคอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามแก็ส แอนด์ปิโตร เคมีคอลส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรชั่น ดีเวลลอปเม้น จำกัด (มหาชน) บริษัท เดอะเซ็นทรัล รัชดา จำกัด กองบังคับคดีล้มละลาย กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
4. นายสรวิทย์ อินทรจักร • กรรมการ • รองกรรมการผู้จัดการ มิตีที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท วันที่ 1 มี.ย. 2558	61	- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง รุ่น 7 - มัธยมศึกษาโรงเรียนวัดสระเกศ กรุงเทพมหานคร - มัธยมต้น โรงเรียนพุทธนิคม อำเภอไทรยา จังหวัด สุราษฎร์ธานี	-	-	2558 - ปัจจุบัน 2549 - 2556 2547 - 2555 2547 - 2549	กรรมการ / รองกรรมการ ผู้จัดการ ประธานกรรมการ สถานศึกษา เลขานุการที่ปรึกษาของ นายกรัฐมนตรี เลขานุการที่ปรึกษา รัฐมนตรีว่าการ	บริษัท เค.จี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) โรงเรียนประชาราษฎร์ สำนักงานกฤษฎีกา กระทรวงอุตสาหกรรม

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
5. รศ.ดร.ดวงดี เดชวณิชนา ๑ กรรมการอิสระ ๑ ประธานกรรมการตรวจสอบ ๑ ประธานกรรมการกำหนด ค่าตอบแทน ๑ ประธานคณะกรรมการสรรหา ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 01/06/2558	85	-ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ ประวัติศาสตร์ แมคคาโด สเตร เมือง แมคคาโด มินนิโซต้า -มหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ไฟแนนซ์ วอตันสตูดิโอ ไฟแนนซ์ เพนซิลเวเนีย สหรัฐอเมริกา -ดุษฎีบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ไฟแนนซ์ สตูดิโอฟิโดโนมิคส์ มหาวิทยาลัย พิตทส์เบิร์กเมืองพิตทส์เบิร์ก รัฐเพนซิลเวเนีย สหรัฐอเมริกา	-	-	2558 - ปัจจุบัน 2552 - 2557 2548 - 2551	บริษัท เค.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) มหาวิทยาลัยพทุมธานี มหาวิทยาลัยอานนีย์
6. นางสาวสุรวิ ศรีเกษพิตร ๑ กรรมการอิสระ / กรรมการ ตรวจสอบ มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท วันที่ 20 ม.ค. 2558	56	-ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สถิติ) มหาวิทยาลัย รามคำแหง -ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (การพัฒนา ทรัพยากรมนุษย์และองค์การ) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	-	-	2559-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน	บริษัท เค.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัท คิง เพาเวอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
7. นายชินชัยเมธ บุญสวัสดิ์ ๑ กรรมการอิสระ/กรรมการ ตรวจสอบ มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท วันที่ 20 ม.ค. 2558	33	- ศึกษานิเทศก์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ - มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย (สาขา นิติศาสตร์)	-	-	2559 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2556 - 2556	บริษัท เค.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท โคโคปัส จำกัด บริษัท ดีเจริบกิจพัฒนา จำกัด ห้างหุ้นส่วน หลักลีแตรเตอร์ จำกัด บริษัท บี เทอร์ การกฎหมายและธุรกิจ จำกัด บริษัท เวิร์ดโปรดักส์ ใต้ลิตี จำกัด บริษัท เอนก กรุ๊ป

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7. นายชินชัยเมธ บุญจลิตร์วัฒน์ (ต่อ)					2554 - 2555 2553 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	นายคณวัฒน์ ที่ปรึกษา นายคณวัฒน์	บริษัท เบตอร์ แอนด์ แม็ค เคซี จำกัด บริษัท อริย์ หนึ่งน้ำ 2002 จำกัด ห้างหุ้นส่วน ที่ เอสพี การิเมนต์ จำกัด ชินชัยเมธ หมายความ
8. นายภัทรภพ อธิธิต์บุญการ	61	- ปริญญาตรี ครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตรพื้นฐานกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทจดทะเบียน วันที่ 8/2555 โดยสมาคมบริษัท จดทะเบียนไทย	(30/12/59) 35.68	-	2558 - 27 เม.ย. 59	กรรมการ/ วิชาการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
• กรรมการ • กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมวิดาภิบาลผู้ถือหุ้น วันที่ 28/04/2558 ลาออก 27/04/2559					2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการ เจ้าของกิจการ	บริษัท เอเซีย จอยท์ พาโนมา จำกัด (มหาชน) บริษัท จอยดัส โลฟ จำกัด หนังสือพิมพ์ พิมพ์ไทยสุดสัปดาห์
5. นายเมณเฑียร อินทรน้อย	55	- ปริญญาโท (ศม.) สาขานโยบายและภาวะวางแผน มหาวิทยาลัยเอริก - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน วันที่ 13 ปี 2554 (จดท.13) - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า รุ่น 12 ปี 2551 (ปปร.12) - หลักสูตรการบริหารจัดการภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 1 ปี 2550 (ปรอ.1) สำนักงานตำรวจแห่งชาติ 2550 - Executive Modern Management มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2548	-	-	2558 - ปัจจุบัน 2531 - 2556	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการ และดูแลทรัพย์สิน กรรมการก้านกรอง บริหารงาน กรรมการกำกับดูแลกิจการ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย การทำเหมืองประเทศไทย บริษัท กรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อิกมาเฮาส์ จำกัด บริษัท หาดใหญ่สินทรัพย์พัฒนา จำกัด บริษัท เอ็ม - พี ดีไซน์ จำกัด บริษัท แปซิฟิก จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
9. นายธรรมนิธย์ มุกด์ธนะอนันต์	35	-ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาโท Master of Law (LL.M.), University of Illinois at Urbana-Champaign College of Law -ปริญญาโท Master of Law (LL.M. in Banking & Financial Law), Boston University School of Law	-	-	2558-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2555-2558 2554-2555 2553-2554	เลขานุการ ที่ปรึกษา รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยที่ปรึกษาพิเศษ สำนัก ประธานกรรมการ ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็กซีคิวทีฟ จำกัด (มหาชน) บริษัท ปัญจพล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัท พง คอปปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี (ประเทศไทย) จำกัด

1.2 หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4)พ.ศ.2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ของฉบับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

ก. ทะเบียนกรรมการ

ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท

ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัท (หรือคณะกรรมการบริษัท)มอบหมายดังนี้

- ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น กสศ. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
- ดูแลให้มีการดำเนินการตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น
- ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม	บมจ.เค.ซี.พีรีออฟเพอร์ตี
พลเอก ไชยเดช บุญรอด	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
นายกิตติสาร มุขดี	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการ
นายสรวิชัย อินทรอักษร	กรรมการบริหาร/รองกรรมการผู้จัดการ
นายธีรวิทย์ แสงเงิน	กรรมการบริหาร/รองกรรมการผู้จัดการ
รศ.ดร.ดวงดี เคียววัฒนา	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
นางสาวสุรณี ศรีเกษเพ็ชร	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของ
บริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายชื่อ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย
1. พลเอกไทยเดช บุญรอด	C, ID	-
2. นายกิตติสาร มุขดี	D, ED, MD	D
3. นายสรวิชัย อินทรอักษร	D, ED, M	D
4. นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน	D, ED, M	D
5. รศ.ดร.ดวงศ์ เสวตวัฒนา	ID, //	-
6. นางสาวสุรภี ศรีเกษเพชร	ID, AC	-
7. นายชินชัยเมฆ เบญจสิริทัศน์	ID, AC	-

หมายเหตุ C = ประธานกรรมการ D = กรรมการ ID = กรรมการอิสระ // = ประธานกรรมการตรวจสอบ AC = กรรมการตรวจสอบ ED = กรรมการบริหาร MD = กรรมการผู้จัดการ M = ผู้บริหาร



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2547 ซึ่งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน มาเป็นระยะเวลา 11 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ได้แก่

1. หลักสูตรการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในหลักสูตร 1-2 โดย สมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีแห่งประเทศไทย
2. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. วิธีการประเมินความเสี่ยงเพื่อวางแผนการตรวจสอบภายใน
4. Operation Auditing
5. การบริหารจัดการเทคโนโลยี
6. Enterprise Risk Management (ERM)
7. Internal Auditing: Current Trend & Best Practices
8. การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในตามแนว COSO
9. หลักสูตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้งและถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ (หรือได้รับความเห็นชอบ)จากคณะกรรมการตรวจสอบ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-