

รายงานประจำปี 2561 (แบบ 56-2)

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	หน้า
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 1 หน้า 4
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 1 หน้า 15
3. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 1 หน้า 29
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 1 หน้า 33
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 1 หน้า 39
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 1 หน้า 41
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	ส่วนที่ 2 หน้า 44
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 2 หน้า 45
9. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2 หน้า 66
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)	ส่วนที่ 2 หน้า 83
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 92
12. รายการระหว่างกัน	ส่วนที่ 2 หน้า 95
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 3 หน้า 101
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 118
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	
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) (“บริษัท”) เดิมชื่อ กลุ่ม เค.ซี. ก่อตั้งขึ้นในปี 2513 โดย นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ไม้อัด ในปี 2525 กลุ่มเค.ซี. เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม ระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 ต่อมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม

ปี 2546 กลุ่ม เค.ซี. ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่ม เค.ซี. ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75 และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC” ในเดือนมกราคม 2547 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนหนึ่งบริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์นสตริต 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 เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป 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 อิทธิสัญญาการ โดยบริษัทฯ มีแผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างโดยบูรณาการ ข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional Construction) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast) และสำหรับโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และระดับบน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐานลูกค้าเดิมไว้โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลากว่า 35 ปี ที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี และกรรมวิธีการก่อสร้าง ที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย ”

1.1 วิสัยทัศน์ การกิจ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวิสัยทัศน์ การกิจ ดังนี้

- วิสัยทัศน์

“สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยได้ง่าย ในราคาที่คุ้มค่ากว่า และเป็นองค์กรที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมยกระดับสังคมของทุกๆ ภาคส่วน

- การกิจ

บริษัทฯ มุ่งที่จะสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี บนทำเลที่รองรับการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองในราคาที่คนส่วนใหญ่สามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของคนในสังคมและชุมชน

- ค่านิยมหลัก

Key – สำคัญ	ให้ความสำคัญกับทุกๆ สิ่งที่ทำ
Creativity – ความคิดสร้างสรรค์	มีความคิดริเริ่มทำสิ่งใหม่ คิดนอกกรอบ

- เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัท

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

- หลักการพัฒนายั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืนวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาลการสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้ท่านผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

- กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

- 1) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับโครงการเป็นอย่างมาก โดยทุกโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ มีความโดดเด่น ทั้งรูปแบบโครงสร้าง การตกแต่ง และพื้นที่ใช้สอย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุด

- 2) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแต่อาจพิจารณาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการลงทุนดังกล่าว โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนหุ้นกิจการของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- 3) พิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่นนอกจากการเติบโตจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่องและอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

● กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ

ในปี 2561 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตของธุรกิจ ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้

- 1) รักษาฐานลูกค้าเดิม บริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าสูงสุดในทุกระดับราคา รักษาฐานลูกค้าของกลุ่มตลาดส่วนใหญ่ (Mass Market) ซึ่งมีรายได้ไม่สูง - ปานกลาง เป็นหลัก
- 2) รักษามาตรฐานของสินค้า ความคุ้มค่าสูงสุดด้านราคา และการบริการที่ดี
- 3) ปรับขั้นตอนการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีทันสมัย เพื่อสร้างพื้นฐานทางธุรกิจที่แข็งแกร่ง เพิ่มประสิทธิภาพ การจัดการค่าใช้จ่ายและทรัพยากร และรองรับความเปลี่ยนแปลงเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พ.ศ. 2513	นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่มเค.ซี. โดยเริ่มจากการค้าวัสดุก่อสร้างและไม่อึดเป็นหลัก
พ.ศ. 2525	บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มโดยเริ่มจากโครงการบ้านทาวน์โฮมระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ในเวลาต่อมาอย่างต่อเนื่อง
เมษายน 2545	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.รามอินทรา 8” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 986 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
ตุลาคม 2545	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.เลควิว” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,038 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
ตุลาคม 2546	กลุ่ม เค.ซี. ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่ม เค.ซี.ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 75

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มกราคม 2547	เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC” จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด (บริษัทย่อย) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (เรียกชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มโอกาสและความคล่องตัวทางธุรกิจ
มีนาคม 2547	- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 525 ล้านบาท โดยการจัดสรรหุ้น (Right Offering) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 598 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
มิถุนายน 2547	- บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.การ์เดนโฮม 18” และ “เค.ซี.การ์เดนโฮม 20” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 468 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
ธันวาคม 2547	- บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 3 โครงการ ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา” และ “เค.ซี.พาร์ควิลล์ 2” และ “เค.ซี.สุวินทวงศ์ 1” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,713 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
มกราคม 2548	เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาทและเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท เพื่รองรับการจัดสรรหุ้นสามัญแก่ประชาชน (PO)
มิถุนายน 2548	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,023 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
สิงหาคม 2548	เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท มีผลทำให้จำนวนหุ้นจดทะเบียนเป็น 1,100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนชำระแล้ว 875 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นจำนวน 875 ล้านบาท
ธันวาคม 2548	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี. รามอินทรา 5” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 493 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
มกราคม 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา - ซาฟารี” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,610 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
กุมภาพันธ์ 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 653 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
เมษายน 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 695 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ธันวาคม 2550	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 350 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
สิงหาคม 2555	นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาเสนอ นายชาย งามอัจฉริยะกุล เป็นกรรมการ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้มีมติรับรองเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2555
มกราคม 2558	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.กรีนคานัล ประชาสำราญ” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 326 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
มีนาคม 2558	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมกลุ่มงามอัจฉริยะกุล ได้ทำรายการขายหลักทรัพย์ KC แบบ big lot จำนวนรวมทั้งสิ้น 342,155,500 หุ้นในราคาหุ้นละ 2.61 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.10 ของจำนวนทั้งหมดให้แก่ นายภัทรภพ อธิธัญญะกร มีผลทำให้บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มตระกูล งามอัจฉริยะกุล มาเป็นผู้ถือหุ้นบุคคลรายดังกล่าว โดยบริษัทฯ ยังคงประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปดังเดิม
พฤษภาคม 2558	บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท จำนวน 875 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 17.5 ล้านบาท
มิถุนายน 2558	<p>- พลเอกไชยเดช บุญรอด ประธานกรรมการบริษัท ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป</p> <p>- นายชาย งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 และมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้บริหารใหม่แต่ยังมีแนวทางในการมุ่งเน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ</p>
กรกฎาคม 2558	นายภัทรภพ อธิธัญญะกร ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ (รักษาการ) แทนนายชาย งามอัจฉริยะกุล โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป
กันยายน 2558	วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างใน “โครงการรับจ้างก่อสร้าง” ได้แก่โครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลลส์ร่มเกล้า 1 ซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินธุรกิจที่มีมาแต่เดิมก่อนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยบริษัทฯ ทำการสร้างสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากบนที่ดินของบุคคลอื่น (บจก.สุวรรณภูมิกรีน) โดยไม่ปรากฏสัญญาใดๆ ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการลักษณะดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดตามหนังสือที่ กก.097/2558 เรื่องสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่เปิดเผยผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 แก่ไขเพิ่มเติมล่าสุดเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2558)

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มีนาคม 2559	วันที่ 11 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างใน “โครงการรับจ้างก่อสร้าง” จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลลส์ร่มเกล้า 2, โครงการ เค.ซี.การ์เดนโฮม 19, โครงการเค.ซี.พาร์ควิลล์ 3, โครงการเค.ซี.กรีนวิลล์ 1 ซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินธุรกิจที่มีมาแต่เดิม ก่อนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยบริษัทฯ ทำการสร้างสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากบนที่ดินของบุคคลอื่นโดยไม่ปรากฏสัญญาใดๆ ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการลักษณะดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดตามหนังสือที่ กก.062/2559 เรื่องสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่เคยเปิดเผยผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2559) แกะไขเพิ่มเติมล่าสุดเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2559)
เมษายน 2559	<p>- นายภัทรภพ อิทธิสัญญากร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ (รักษาการ) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559</p> <p>- นายกิตติสาร มุขดี ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2559 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ แทนนายภัทรภพ อิทธิสัญญากร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2559 เป็นต้นไป</p>
กันยายน 2559	วันที่ 1 กันยายน 2559 บริษัทฯ ทำการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่จากที่เดิมตั้งอยู่เลขที่ 270 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ไปยังเลขที่ 202 อาคาร เลอ คองคอร์ด ชั้น 19 เลขที่ 1901 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ธันวาคม 2559	บมจ. เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งการผิพนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โซลาริส จำกัด (บริษัทจัดการ) 130 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระในวันที่ 15 ธันวาคม 2559 ต่อมาวันที่ 30 ธันวาคม 2559 KC แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ เป็นหนี้ตัว B/E ทั้งสิ้น 5 ฉบับ รวม 350 ล้านบาท (19.31% ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ตรวจสอบพบว่า มีการออกตัว B/E ทั้งหมดในช่วงไตรมาสที่ 4/2558 แต่ไม่ปรากฏในงบการเงิน และอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขงบการเงินไตรมาสที่ 3/2558-ไตรมาสที่ 3/2559 ให้ถูกต้อง
มกราคม 2560	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ ตลท.ประกาศขึ้นเครื่องหมาย SP (SUSPENSION : ห้ามการซื้อขายหุ้นจดทะเบียนชั่วคราวมากกว่า 1 รอบ) หุ้น บมจ. เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC เพื่อหยุดพักการซื้อขาย รอบเช้าวันที่ 4 ม.ค.2560 เนื่องจาก ตลท. ให้ KC ชี้แจงข้อมูลการออกตัว B/E วงเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งไม่มีการบันทึกบัญชีรายการดังกล่าว
มกราคม 2560	- นายสรราชย์ อินทรอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2560 เป็นต้นไป

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2560	<ul style="list-style-type: none"> - พลเอกไชยเดช บุญรอด ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป - นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป - รศ.ดร.สวงศ์ เศรษฐวัฒนา ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป - นายสายนันท์ สดางค์มงคล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป - นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัทแทนพลเอกไชยเดช บุญรอด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป - นางสาวสุชาดา กรวิทยาธิลปะ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการอิสระแทนนายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> - นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นายสายนันท์ สดางค์มงคล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นางสาวสุชาดา กรวิทยาธิลปะ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นายกิตติสาร มุขดี ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> - พลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหารบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป - นายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2560	<ul style="list-style-type: none"> - พลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 เป็นต้นไป - นายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท แทนพลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป - นายเกียรติศักดิ์ จีระธีรนาถ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบแทนนายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป - พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการอิสระ แทนพลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป
ธันวาคม 2560	นายเกียรติศักดิ์ จีระธีรนาถ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป
มกราคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ ตลท. แจ้งบริษัทที่จดทะเบียนที่ยังไม่ส่งงบการเงิน แบบ 56-1 และแบบ 56-2 - แจ้งขอสงวนสิทธิ์ในการไม่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงไม่ได้รับการชี้แจงข้อมูลจากนายกฤตภัทร อิทธิสัญญากร - จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ จากเดิม นายกิตติสาร มุขดี และนายธีระสิทธิ์ แสงเงิน ลงลายมือชื่อร่วมกันเปลี่ยนแปลงเป็น นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ ลงนามร่วมกับกรรมการอีกคน - อนุมัติแต่งตั้งนายวิรัตน์ มณีภาค เป็นรักษาการกรรมการผู้จัดการ โดยให้มีผลจนกว่าคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ - จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ จะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) นายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท 2) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์ กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ 3) นายสงวศ์ เศรษฐวัฒนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ 4) นายสุพจน์ ฤชุพันธุ์ กรรมการอิสระ 5) นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
กุมภาพันธ์ 2561	<ul style="list-style-type: none"> - นายสันติ ปิยะทัต ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/กรรมการอิสระ แทนนายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป - นายอดุลย์ เลหาพล ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการอิสระ แทนนายสุพจน์ ฤชุพันธุ์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2561	<p>- นายสันติ ปิยะทัต ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/กรรมการอิสระ แทนนายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นายอดุลย์ เลหาพล ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการอิสระ แทนนายสุพจน์ ฤชุพันธ์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p>
มีนาคม 2561	<p>- ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2560 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p> <p>- พลเอกทิวพร ชะนะพะเนา ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561 จึงทำให้พลเอกทิวพร ชะนะพะเนา พ้นจากตำแหน่งรองประธานกรรมการ</p> <p>- อนุมัติแต่งตั้ง นายสันติ ปิยะทัต เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561</p>
เมษายน 2561	<p>- นายชาย วัฒนสุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ แทน นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นายสันติ ปิยะทัต ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2561 และเข้ารับตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยมีผลวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นางสาวกุลิสรา ธีญญวีกัย ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 เป็นเลขานุการบริษัทแทน นายธีราสิทธิ์ แสงเงิน</p> <p>- จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 โครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ จะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) พลเอกทิวพร ชะนะพะเนา กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท 2) นายอดุลย์ เลหาพล กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ 3) นายชาย วัฒนสุวรรณ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ 4) นายสงวศ์ เศรษฐวัฒนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ 5) นายสันติ ปิยะทัต กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
พฤษภาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พีริอเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) ตกลงรับเงื่อนไขตามสัญญา ประณัติประณอมที่โจทก์เสนอ และขอให้ทางบริษัทฯ เข้ามาทำการพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 281087 ต.แพรกษา อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าหลักประกัน</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
สิงหาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) โดยศาลแพ่งได้มีคำพิพากษา ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ให้บริษัทฯ ชำระเงินในจำนวน ต่อไปนี้ พร้อมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้นทั้ง 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โจทก์ที่ 1 กองทุนเปิดโซลาริส พริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 ยอดที่ต้องชำระ 136,894,748.86 บาท เงินต้น 130,000,000 บาท - โจทก์ที่ 2 กองทุนเปิดโซลาริส พริวิลเลจ 3 เอ็ม 5 ยอดที่ต้องชำระ 41,948,858.45 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท - โจทก์ที่ 3 กองทุนเปิดโซลาริส พริวิลเลจ 3 เอ็ม 3 ยอดที่ต้องชำระ 41,833,789.95 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท - โจทก์ที่ 4 กองทุนเปิดโซลาริส พริวิลเลจ 3 เอ็ม 1 ยอดที่ต้องชำระ 52,220,319.63 บาท เงินต้น 50,000,000 บาท - โจทก์ที่ 5 กองทุนเปิดโซลาริส พริวิลเลจ 6 เอ็ม 6 ยอดที่ต้องชำระ 92,720,547.95 บาท เงินต้น 90,000,000 บาท <p>หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดโฉนดเลขที่ 281087 ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ และที่ดินโฉนดจำนวน 58 โฉนด ต.สามวาตะวันออก อ.มีนบุรี (เมือง) กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ ของบริษัทฯ ออกมาขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่ โจทก์ทั้ง 5 จนครบถ้วน กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้ง 5 โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท</p>
พฤศจิกายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัท กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2560 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน - พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561 จึงทำให้พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา พ้นจากตำแหน่งรองประธานกรรมการ - อนุมัติแต่งตั้ง นายสันติ ปิยะทัต เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

- นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงานระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ หรือเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการร่วมทุน ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภค เนื่องจากโครงการมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ผลิตรถยนต์มีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสมและคุ้มค่าสูงสุด รวมถึงการให้บริการหลังการขายที่ดี โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ด้านการออกแบบรูปลักษณ์และผังโครงการ ด้านอัตราประโยชน์การใช้สอย ด้านการเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ ด้านการก่อสร้างมีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้นมาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง สามารถต่อเติมได้ และยังอยู่ในต้นทุนที่เหมาะสมโดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า

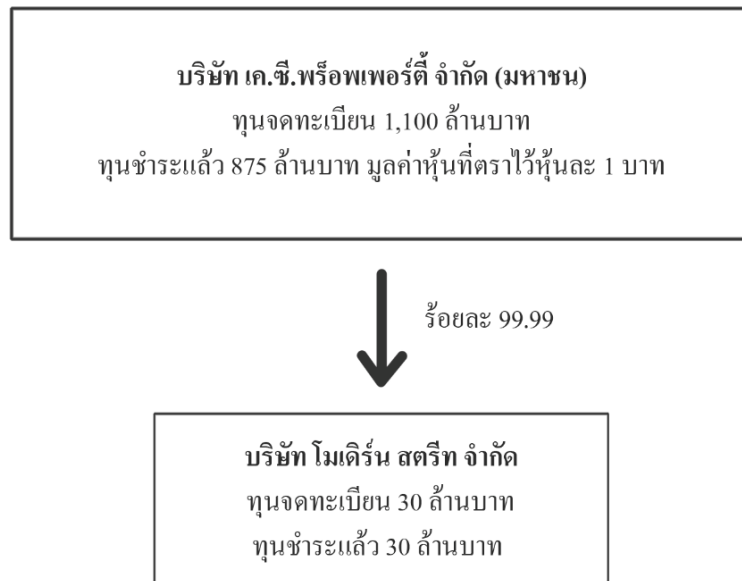
2) บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด

บริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้ บริษัทย่อย เพื่อทำหน้าที่ในส่วนของบริษัทใหม่ในอนาคต โดยที่จะมาช่วยในการแบ่งเบาภาระของบริษัทฯ เช่น งานดูแลสาธารณูปโภคโครงการ งานซ่อมแซมทั่วไป ฯลฯ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัทฯ	การประกอบธุรกิจ
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

• ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในลักษณะโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเป็นหลัก โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโดยผสมผสานการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้ รวดเร็วขึ้น มาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง และสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมได้ง่าย โดยสามารถคงราคาขายที่ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของได้ และมีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ




โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับจ้างก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งสามารถหาซื้อบ้านเดี่ยวราคา 1.6-12.0 ล้านบาท บ้านแฝดราคา 2.0-4.5 ล้านบาท และทาวน์โฮมราคา 1.1-2.3 ล้านบาท โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ สมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและอยู่อาศัยค่อนข้างสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นแต่ละตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มโดยใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป โดยแบ่งเป็นประเภทและตราสัญลักษณ์ ดังนี้

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

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
 เค.ซี.กรีนคานัล	<p>บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดสไตล์ใหม่ ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่กำลังมองหาความอบอุ่นและความสุขของครอบครัวด้วยบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านแฝด เพราะบ้านเป็นสิ่งที่สะท้อนความสำเร็จให้กับชีวิต ด้วยการออกแบบที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ผสมผสาน ความเรียบง่ายแบบสมัยใหม่ กับการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า และสมบูรณ์แบบ</p>
<p>เค.ซี.พาร์ควิลล์ เค.ซี.พาร์ควิลล์</p>	<p>บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้นขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง ที่คำนึงถึงการสร้างสรรค์ครอบครัวให้อยู่อย่างมีความสุขโดยการพัฒนาโครงการให้มีความหลากหลายเพื่อรองรับทุกรูปแบบชีวิตของครอบครัวพร้อมการจัดผังโครงการให้ดูเป็นสัดส่วน ลงตัว และมีความเป็นส่วนตัว ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เน้นถึงการสัมผัสธรรมชาติอันแสนบริสุทธิ์</p>
 เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์	<p>บ้านเดี่ยว 2 ชั้นขนาดกลางจนถึงขนาดใหญ่ หรรษา ท่ามกลางบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติ สะดวกสบายทุกการเดินทาง สไตล์ “Nature Home” ให้คุณสัมผัสความร่มรื่นของพื้นที่สีเขียวของพันธุ์ไม้ต่างๆ ภายในสวนสาธารณะ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สโมสร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง</p>
 เค.ซี.วงแหวน - รามอินทรา	<p>บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดกลิ่นไอของบรรยากาศแบบไทยประยุกต์ในลักษณะนีโอไทย ซึ่งบ่งบอกถึงความรู้สึกอันอบอุ่นอย่างลึกซึ้งด้วยคุณค่าแห่งวิถีชีวิตความเป็นไทยที่ออกแบบให้ภายในกว้าง โดดเด่นด้วยแนวคิดการรักษาความร่มรื่นของธรรมชาติเอาไว้ด้วยบรรยากาศที่เงียบสงบ และเป็นส่วนตัวทำให้ชีวิตคุณสัมผัสธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด</p>
 เค.ซี. เลควิว รามคำแหง	<p>บ้านเดี่ยวหรู เนื้อที่ขนาดใหญ่ บนทำเลที่มีศักยภาพ เน้นการสร้างบ้านที่มีรูปลักษณ์ที่เด่นสง่า มีดีไซน์เฉพาะตัวที่แสดงถึงรสนิยมของผู้อยู่อาศัยบนทำเลริมทะเลสาบขนาดใหญ่ ในสังคมที่อบอุ่นมีคุณภาพ</p>

● ทาวน์โฮม (Town Home)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
เค.ซี. คลัสเตอร์   	บ้านทาวน์โฮมสไตล์คลาสสิก ลงตัวด้วยพื้นที่ใช้สอย โครงสร้างอาคารได้รับการออกแบบพิเศษ พร้อมสรรพด้วยสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย จึงทำให้คุณสัมผัสถึงความอบอุ่นและความปลอดภัยไปพร้อมๆ กัน “ทาวน์โฮมคุณภาพที่มากกว่าทาวน์โฮมธรรมดาทั่วไป” สิ่งที่ทำให้ทุกชีวิตที่พักอาศัยที่นี่ มีความสุขไปพร้อมกับการคมนาคมที่สะดวกสบาย

ในปี 2561 ได้มีการปรับเปลี่ยนโลโก้ของโครงการ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้ดูทันสมัยและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น ดังนี้

ชื่อโครงการ	โลโก้เดิม	โลโก้ใหม่
1. เค.ซี. คลัสเตอร์ นิมิตใหม่		
2. เค.ซี.เนอเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์		
3. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2		

● บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย

ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย” ของบริษัทฯ จึงทุ่มเทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพ โดยสร้างบ้านคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า มีราคาขายที่ไม่เกินราคาของผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบขนาดของบ้านในประเภทและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย และตอบสนองความต้องการมีบ้านของผู้มีรายได้ปานกลางลงไป โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างรอบคอบและมั่นคง ไม่ขยายกิจการจนเกินกำลัง บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยอาศัยเงินทุน ของตัวเองเป็นหลัก เพื่อรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในเกณฑ์ต่ำ และสามารถสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

สินค้าของบริษัทฯ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ยังมีธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร เน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลงานการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรนี้มากกว่า 40 ปี จนเป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยย่านนี้

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวกับการบริหารธุรกิจ สามารถกำกับดูแลกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการและดีไซน์บ้าน ให้มีความทันสมัย มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบสารสนเทศและระบบบ้านอัจฉริยะ ที่จะมอบคุณภาพในการอยู่อาศัย มากขึ้นในอนาคตอันใกล้ โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งคุณภาพการก่อสร้าง ทำให้ทุกโครงการของบริษัทฯ มีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สร้างความไว้วางใจและความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค โดยพัฒนาและเสริมสร้างธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ให้ดีขึ้นยิ่งขึ้นไปควบคู่ไปกับเป้าหมายของแผนเติบโตทางธุรกิจ เพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติ มุ่งมั่นที่จะเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ

- **โครงสร้างรายได้**

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	551.43	69.43	293.02	97.00	175.66	87.48
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	157.18	19.79	2.86	1.00	-	-
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ	85.58	10.78	10.69	2.00	25.14	12.52
รวมรายได้	794.19	100.00	306.08	100.00	200.80	100.00

บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 69.43 ร้อยละ 97 และร้อยละ 87.48 ของรายได้รวมตามลำดับ

สัดส่วนการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และที่ดิน

ประเภท	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	244.57	30.79	187.31	62	129.41	73.67
บ้านทาวน์โฮม	89.97	11.33	112.64	37	46.25	26.33
อื่นๆ	459.65	57.88	3.25	1	-	-
รวม	794.19	100.00	303.20	100.00	175.66	100.00

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเน้นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นหลัก คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม รับจ้างสร้างบ้าน และบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ หรือบริษัทฯ ร่วมทุนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ทั่วรองรับการพัฒนอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก

บริษัทฯ มีโครงการปัจจุบันที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 9 โครงการ มูลค่า 8,107 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด									
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ต.ค. 45	SDH	A	4.33	235	1,038	97.87%
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค. 47	SDH	B ถึง B+	3.50	164	622	95.73%
3	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา โซน A,C	สมุทรปราการ	ธ.ค. 47	SDH/SEMI	A	4.50	213	852	74.18%
4	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา โซน A,C	สมุทรปราการ	มิ.ย. 48	SDH/SEMI	B	2.85	433	1,296	91.22%
5	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	สุวินทวงศ์	ธ.ค. 50	SDH	C	1.54	295	530	86.10%
6	เค.ซี.กรีนคานแนล ประชาสำราญ	หนองจอก	ม.ค. 58	SDH/SEMI	C ถึง C+	1.56	205	349	10.61%
รวม							1,675	5,309	
ทาวน์โฮม									
1	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	เขตคลองสามวา	เม.ย. 49	TH	C	0.89	425	595	39.76%
2	เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี*	รามอินทรา	ม.ค. 49	TH	C	0.95	1,342	1,610	99.78%
3	เค.ซี.รามอินทรา 5*	รามอินทรา	ธ.ค. 49	TH	C	0.95	412	493	99.51%
รวม							2,233	2,798	

หมายเหตุ :- SDH คือ บ้านเดี่ยว , SEMI คือ บ้านแฝด, TH คือ ทาวน์โฮม

- * เป็นโครงการร่วมทุน
- ** เป็นโครงการรับจ้างก่อสร้าง

- ข้อมูลโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนยูนิตบางโครงการ ทำให้ส่งผลต่อเปอร์เซ็นต์ความคืบหน้าของงานขาย

- A คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน

- B ถึง B+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 ถึง 100,000 บาท/เดือน

- C ถึง C+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 ถึง 70,000 บาท/เดือน

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภคโดยกำหนดราคาที่ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของได้ตั้งนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้

2.2.1 กลยุทธ์ทางการตลาด

- **กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์**

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนารูปร่างของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับ ฝ่ายออกแบบและฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไป เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า สำหรับการก่อสร้างนั้น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ พัฒนาทีมควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จ ส่งมอบงานให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทฯ มีทีมงานควบคุมคุณภาพของบริษัทฯ เอง เป็นผู้คอยตรวจสอบงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน โดยมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ ทำให้บริษัทฯ ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

- **กลยุทธ์ด้านต้นทุน**

บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นการควบคุมราคาต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่ การวิจัยพัฒนาเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน แต่ราคาคู่ค้าที่ต่ำที่สุดและมีต้นทุนไม่เกินจากที่กำหนดไว้

- **กลยุทธ์ทางการตลาด**

บริษัทฯ มีการสำรวจกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางของตลาด อสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสม เข้าใจ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งยังอยู่ในสภาวะ และค่านิยมของสังคมปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณา ทั้งออนไลน์ และออฟไลน์ การออกบูธ เป็นต้น

- **กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

ลักษณะลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยลูกค้าแต่ละรายก็จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตามเงื่อนไข เหตุผล และข้อจำกัด เพื่อให้ลูกค้า

สามารถเลือกที่อยู่อาศัยตรงตามความต้องการ บริษัทฯ จึงได้ออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและให้รองรับกับความต้องการของลูกค้า โดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง โดยพื้นที่โครงการของบริษัทฯ จะอยู่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯ

2.2.2 กลยุทธ์ทางการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่เหมาะสม หรืออาจต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบกับขนาด ของบ้านในประเภทเดียวกัน เพื่อให้ตอบสนองกับความต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ปานกลางจนถึงน้อย (ผู้มีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท, ผู้มีรายได้ปานกลาง 30,000 – 60,000 บาท และผู้มีรายได้สูง 60,000 บาทขึ้นไป) โดยจะมีการสำรวจและวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงตั้งราคาที่สอดคล้องกับสภาวะต้นทุนต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลักเพื่อให้ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของบ้านในฝันได้

2.2.3 กลยุทธ์ทางการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้าง การรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์ การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

บริษัทฯ ใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยสื่อหลักที่ใช้จะเป็นป้ายโฆษณา ป้ายรายทาง สื่อออนไลน์ และงานอีเวนท์ต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้า หรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง สำหรับสื่อที่ใช้สูงสุด ได้แก่ ป้ายโฆษณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น จะมีลักษณะ “Geographic Demand” คือลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ดังนั้นสื่อดังกล่าวจึงเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากกว่า

กลยุทธ์ Above The Line (การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง) : การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก ได้แก่ สื่อออนไลน์ (www.kcproperty.co.th) โซเชียลมีเดีย (Facebook, YouTube, Line) โทรทัศน์ สื่อสิ่งพิมพ์ SMS ข้อมูลและรายละเอียดของโครงการใหม่ รวมถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าแก่ผู้บริโภคในวงกว้างภายในระยะเวลาสั้นๆอย่างรวดเร็ว โดยใช้โฆษณาแนะนำสินค้าหรือบริการ ผ่านสื่อ ซึ่งเป็นการสื่อสารกับผู้บริโภค

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

2.2.4 กลยุทธ์ทางการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรงและเป็นการขายโดยทีมงานขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายเป็นประจำอย่างต่อเนื่องและมีการกำหนดนโยบายและวางเป้า ยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 2-3 คน และมีการกำหนดค่านายหน้า ในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายแต่ละคนจะถูกฝึกให้มีความเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถามขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการออกบูธแสดงสินค้าและนำเสนอรายการส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เป็นครั้งคราว ตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ และโซเชียลมีเดียเพื่อกระตุ้นยอดขายหรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแวะชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

2.2.5 กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และยังเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อบริษัทฯ จึงมีบริการหลังการขายสำหรับลูกค้าผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง และมีการรับประกันโครงสร้างหลักของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจให้แก่ลูกค้าทุกท่าน

2.2.6 การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

● สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2561

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ 4.2% และการใช้จ่ายของภาครัฐเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเป็น 2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สนับสนุนการเติบโตของสถานะตลาดในปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.5% (ตารางที่ 1) บ้านเดี่ยวเติบโต 21.1% ซึ่งเป็นการเติบโตครั้งแรกในรอบ 4 ปี คอนโดมิเนียมต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ที่ 13.7% อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ทาวน์เฮาส์มีการเปิดตัวเป็นจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา การเปิดตัวในปี 2561 ลดลงเล็กน้อยที่ -0.5%

การเปิดตัวโครงการในปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

(ยูนิต)

ประเภท	1H 2560	2H 2560	2560
บ้านเดี่ยว	2,718	6,338	9,056
ทาวน์โฮม	16,227	16,318	32,545
คอนโดมิเนียม	28,538	33,963	62,501
รวม	47,483	56,619	104,102
ประเภท	1H 2561	2H 2561	2561
บ้านเดี่ยว	4,478	6,489	10,967
ทาวน์โฮม	12,185	18,729	30,914
คอนโดมิเนียม	24,874	46,159	71,033
รวม	41,537	71,377	112,914
ประเภท	% การเปลี่ยนแปลง		
บ้านเดี่ยว	64.8%	2.4%	21.1%
ทาวน์โฮม	-24.9%	14.8%	-5.0%
คอนโดมิเนียม	-12.8%	35.9%	13.7%
รวม	-12.5%	26.1%	8.5%

แหล่งที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดท์ แอฟแฟร์ส จำกัด

เราเห็นความแตกต่างที่ชัดเจน ระหว่างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม ทั้งนี้หากพิจารณาคุณภาพรวมการเปิดตัวของสินค้าทั้ง 3 เซกเมนต์จะเห็นได้ถึงความแตกต่างอย่างชัดเจน โดยปกติแล้วภาพรวมของการเปิดตัวของสินค้า แนวราบจะเป็นไปตามอุปสงค์ของตลาดที่ปรับตัวขึ้นลงในระดับใกล้เคียงกันในแต่ละปี ซึ่งต่างจากคอนโดมิเนียมที่อัตราการเปิดตัวจะผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยต่างๆ ที่กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น สถานการณ์ทางการเมือง แต่อย่างไรก็ตามตลาดคอนโดมิเนียมจะมีกลไกที่ควบคุมจำนวนอุปทานภายในตลาดด้วยตนเองอย่างอัตโนมัติ กล่าวคือ ผู้ประกอบการมีความยืดหยุ่นในการปรับแผนการเปิดโครงการโดยพิจารณาถึงอุปทานที่มีอยู่ในตลาดก่อนจะเปิดตัวโครงการใหม่ ดังเช่นหากปีใดที่มีสินค้าปล่อยเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจะปรับตัวด้วยการชะลอแผนการเปิด โครงการกลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะทำให้ไม่เกิดปัญหาภาวะสินค้าล้นตลาด

จำนวนหน่วยที่เปิดขาย

รายการ	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
บ้านเดี่ยว	16,824	12,720	12,789	13,830	12,564	12,146	9,056	10,967
ทาวน์โฮม	21,872	22,503	28,074	27,136	25,000	29,932	32,545	30,914
คอนโดมิเนียม	41,492	62,548	84,250	65,298	62,833	58,350	62,501	71,033
รวม	80,188	97,771	125,086	106,264	100,397	100,428	104,102	112,914
% การเปลี่ยนแปลง	-26.9%	21.9%	27.9%	-15.0%	-5.5%	0.0%	3.7%	8.5%

แหล่งที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดท์ แอฟแฟร์ส จำกัด

• แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562

ตารางสรุปดัชนีชี้วัดหลักของสภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2558- 2562

ข้อมูลสำคัญของเศรษฐกิจไทย	2558	2559	2560F	2561F	2562F
อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (YoY%)	2.8	3.2	3.9	4.2	3.5-4.5
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ปีปัจจุบัน (ล้านล้านบาท)	13.67	14.37	15.26	16.35	17.33
อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย (ร้อยละ)	-0.9	0.2	0.7	1.1	0.7-1.7
อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (ร้อยละ)	1.50	1.50	1.50	1.50-1.75	1.75-2.00
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร 1 ปี เฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่ (ร้อยละ)	1.40	1.40	1.40	1.40	N.A.
อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมสำหรับลูกค้าชั้นดี เฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่ (MLR) (ร้อยละ)	6.68	6.43	6.32	6.28	N.A.
ค่าเงินบาทเฉลี่ย (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)	34.29	35.29	34.00	32.27	32.5-33.5
เงินสำรองระหว่างประเทศ (พันเหรียญดอลลาร์สหรัฐ)	156.51	171.85	202.56	203.2	N.A.

แหล่งที่มา : IMF, World Bank, Bloomberg, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.2 โดยมูลค่าการส่งออกขยายตัวร้อยละ 7.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.7 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.4 ของ GDP

ในปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงขยายตัวต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวด้านการส่งออกและภาคการท่องเที่ยว รวมไปถึงการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ (Mega Project) ที่เร่งการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รวมถึงรถไฟความเร็วสูง ซึ่งนอกจากจะส่งผลให้เกิดอุปสงค์และอุปทานเพิ่มขึ้นในหลายพื้นที่แล้ว ยังส่งผลให้ดัชนีราคาในพื้นที่เหล่านั้นปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน ในขณะที่มาตรการควบคุมสินเชื่อของ

ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งเสริมให้เกิดการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ก่อนที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลให้ยอดโอนช่วงปลายปี 2561 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาค ยังคงทรงตัว สะท้อนภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังมีการกระจายรายได้ไปยังส่วนภูมิภาคไม่ทั่วถึง และยังไม่ขยายไปสู่ ผู้ที่มีรายได้น้อย ส่งผลให้มีการชะลอตัวในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายประการ ซึ่งส่งผลให้เกิดความยากลำบากในการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่มาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น รวมไปถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในต่างประเทศ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง คาดว่าจะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวในปี 2562 ทั้งนี้ ทางผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเฉพาะทางมากยิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าใหม่ๆ อาทิ กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มคนรักสัตว์เลี้ยง รวมถึงการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส เพื่อรองรับการใช้งานให้ตอบโจทย์กับคนในยุคสมัยใหม่มากขึ้น และยังสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในส่วนของสำนักงาน โรงแรม และอื่นๆ นอกเหนือจากขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดิม อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียมในประเทศไทยยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างชาติอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติดีกว่า 30 โครงการในปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ที่ดึงดูดการลงทุนจากชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และหัวเมืองต่างจังหวัดที่เป็นเมืองนิคมอุตสาหกรรม และเมืองท่องเที่ยว เช่น ชลบุรี ระยอง เชียงใหม่ และภูเก็ต เป็นต้น

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562

ในปี 2562 จากทิศทางของปัญหานี้ครัวเรือน และ NPL ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง ซึ่งจะกระทบกับกำลังซื้อและการขอสินเชื่อในการซื้อที่อยู่อาศัยของระดับกลาง - ล่าง รวมถึงปัจจัยกดดันอื่นๆ เช่น มาตรการ Macroprudential การขึ้นอัตราดอกเบี้ย หรือปัจจัยลบทางด้านเศรษฐกิจอื่นๆ ส่งผลให้ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 มีโอกาสสูงที่อัตราดอกเบี้ยจะชะลอตัวลง คาดว่าตลาดเติบโตได้ไม่เกิน 5% โดยจะยังมีแนวโน้มเติบโตได้ดีในไตรมาสแรก และชะลอลงหลังจากนั้นซึ่งตลาดที่มีโอกาสเติบโตจะอยู่ในกลุ่มระดับราคากลาง - บน ของทุกประเภทที่อยู่อาศัย และส่งผลให้แนวโน้มระดับราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยจะปรับตัวสูงขึ้น จากระดับราคาเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีในปี 2562 คาดว่าจะเป็นจังหวัดในกลุ่ม EEC และในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญเป็นหลัก

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โครงการประกอบด้วย ขั้นตอน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดิน เขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างและบ้านเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจูงขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไวเกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถ นำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนา

ฝ่ายพัฒนารุกิจ (Business Development) ของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดินโดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษา ความเหมาะสมของที่ดิน โดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสม ประกอบกับเส้นทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่างๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของคู่แข่ง ออกแบบร่างโครงการ ทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง จากผังโครงการที่กำหนด ประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดเพื่อเพิ่มความแม่นยำ ในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดปัจจุบัน และจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study Report) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจจะซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือติดต่อผ่านนายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงินในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

● การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก เพื่อให้บ้านมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี และสม่ำเสมอ การจัดซื้อของบริษัทฯ มีขั้นตอนการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใส เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก ได้แก่ เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในส่วนงานแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ครบถ้วนเท่าเทียมกันทั้งโครงการ สำหรับส่วนงานระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้าน บริษัทฯ จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลัง เนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้าน สามารถตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่าย เพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจนประทับกับตัวสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) นอกจากนี้ยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุมโดยการทำสัญญาระยะยาวเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

● การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ มีข้อระบุมাত্রฐานผู้รับเหมา โดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณ และมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม บริษัทฯ มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายราย ซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองสภาวะการณ์ของตลาดที่

เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยผู้จัดการโครงการและทีมวิศวกรของบริษัท ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าจะสร้างเสร็จเรียบร้อยผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

- เทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีประสบการณ์และความชำนาญในการผสมผสานเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เข้ากับข้อดีของการก่อสร้างในแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความแข็งแรง อายุการใช้งานยาวนาน สามารถทบทวนเติมบ้านได้ง่าย โดยบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนคุณภาพมาตรฐานฝีมือแรงงาน คุณภาพมาตรฐาน ฝีมือแรงงาน และระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งก่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดต่อผู้บริโภคเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ ของคู่แข่งอื่นๆ ในปัจจุบัน

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบและสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัท ที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และก่อนเริ่มการก่อสร้าง จะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งในส่วนนี้บริษัทฯ ได้จัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว โดยรายงานดังกล่าวได้จัดทำโดยบุคคลผู้เชี่ยวชาญภายนอก

แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการกำจัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อน ที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	4	23	77,728,000
ทาวน์โฮม	3	22	33,355,000
รวมทั้งสิ้น	7	45	111,083,000

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน

การเลือกที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมค่อนข้างสูงถึงปีละ 20 - 30 % ส่งผลให้ที่ดินมีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด และในเดือนธันวาคมปี 2559 กรมธนารักษ์ได้ทำการปรับราคาประเมินที่ดินของทางราชการเพื่อบังคับใช้ในปี 2560 - 2562 สูงขึ้นโดยเฉลี่ยถึง 27% ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่ง ได้แก่ การขยายตัวของโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนที่กำลังจะสร้างเสร็จ และเปิดใช้ในหลายพื้นที่ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น ที่ดินที่ต้นทุนไม่สูงและมีศักยภาพที่ดีหาได้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรของบริษัทโดยตรง

● ภาษีที่ดิน

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอัตราภาษีใหม่จะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินว่างเปล่าจำนวนมากเนื่องจากถูกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่สูงกว่าที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์และปรับอัตราสูงขึ้นตามจำนวนปีที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ อาจช่วยให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินออกมาเสนอขาย ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2561 จึงยังไม่ส่งผลในปี 2560

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถพัฒนาโครงการได้ โดยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิมหากไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน เนื่องจากทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน และภาระภาษีที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยในอนาคตบริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นๆ ทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะต้องซื้อที่ดินราคาสูงกว่าเดิมที่บริษัทฯ กำหนดหรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินบางแปลงในบางพื้นที่ได้หากที่ดินมีราคาสูงมาก เพราะราคาที่ดินจะส่งผลกระทบต่อราคาขายบ้านของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงในการเติบโตของราคาที่ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อบ้านเป็นการเพิ่มโอกาสในการขายบ้านของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ รับซื้อที่ดิน จากทั้งนายหน้าที่น่าที่ดินมาเสนอขายกับบริษัทฯ และรับซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรง

3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

จากการที่บริษัท อยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโดยตรง จากการลงทุนในโครงการพื้นฐานของภาครัฐ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในแนวนอนไฟฟ้าทั้งในโครงการส่วนต่อขยายและโครงการใหม่ๆ บริษัท จึงมีแผนจัดตั้งและปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ บริษัท ให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัท จะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขาย เพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

ในปี 2562 บริษัท มีแผนจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามสถานการณ์ และมีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงในแต่ละด้านซึ่งช่วยให้สามารถบริหารความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน และวางแผนงานอย่างรอบคอบ

3.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีความเสี่ยงต่อความผันผวนและขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ โดยมีปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญๆ ประกอบด้วย (1) ความไม่แน่นอนของมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ ที่อาจมีการดำเนินการเพิ่มเติมกับจีนและประเทศต่างๆ เช่น กลุ่มประเทศยูโรโซน ญี่ปุ่น รวมทั้งการเจรจาข้อตกลงการค้าภายใต้กรอบ USMCA และการขยายขอบเขตมาตรการตอบโต้ของจีน ซึ่งอาจส่งผลให้เศรษฐกิจประเทศ คู่ค้า ปริมาณการค้าโลก เศรษฐกิจโลกในภาพรวมและการส่งออกของไทยขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ (2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและความเสี่ยงต่อปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจที่เกิดจากความไม่สมดุลของระบบเศรษฐกิจ และถูกซ้ำเติมโดยผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า รวมทั้งการเคลื่อนย้ายเงินทุน และฐานการผลิต (3) ปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในประเทศกำลังพัฒนาที่สำคัญๆ ที่อาจทวีความรุนแรงมากขึ้นในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยสหรัฐฯ มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างต่อเนื่องท่ามกลางการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก (4) ความขัดแย้งในทิศทางการดำเนินนโยบายระหว่าง พรรคเดโมแครตและรีพับลิกัน ที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการแก้ไขปัญหาเพดานหนี้สาธารณะและอาจนำไปสู่การปิดทำการชั่วคราวของหน่วยงานรัฐบาลสหรัฐฯ (5) ความเสี่ยงที่สหราชอาณาจักรจะไม่สามารถบรรลุข้อตกลง เกี่ยวกับการเจรจาเพื่อออกจากสหภาพยุโรป (No Deal Brexit) (6) แผนการเพิ่มการใช้จ่ายภาครัฐและการขาดดุลงบประมาณของอิตาลี ซึ่งอาจนำมาสู่การปรับลดความน่าเชื่อถือของพันธบัตรรัฐบาลอิตาลีท่ามกลางระดับหนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและความเป็นเอกภาพของกลุ่มยูโรโซน และ (7) ความผันผวนของราคาน้ำมันที่ยังขึ้นอยู่กับการตัดสินใจด้านกำลังการผลิตของกลุ่ม OPEC และการผ่อนปรนมาตรการห้ามนำเข้าน้ำมันจากอิหร่านให้แก่ 8 ประเทศ รวมทั้งความเป็นเอกภาพของกลุ่ม OPEC

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกที่เร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศสำคัญๆ โดยเฉพาะภายใต้เงื่อนไขการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าที่อาจทำให้ต้นทุนการผลิตและอัตราเงินเฟ้อในสหรัฐฯ สูงกว่าการคาดการณ์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของปริมาณพันธบัตรในตลาดโลกที่เกิดขึ้นจากการดำเนินนโยบายขาดดุลทางการคลังของสหรัฐฯ การปรับลดขนาดงบดุลของ

ธนาคารกลางสหรัฐ และการยุติการเข้าซื้อสินทรัพย์ของธนาคารกลางยุโรป ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐ และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรในสหรัฐ และตลาดโลกเพิ่มขึ้นเร็วกว่าการคาดการณ์ ความล่าช้าในการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว แม้ว่าในกรณีฐานจะคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากรัสเซีย ยุโรป และจีนจะปรับตัวดีขึ้น และกลับเข้าสู่การขยายตัวปกติได้ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ก็ตาม แต่การฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวอาจมีความล่าช้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายใต้สถานการณ์การอ่อนค่าของเงินรูเบิล รวมทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและการอ่อนค่าของเงินหยวน

ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้อุปสงค์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง จากข้อจำกัดทางปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรง ผู้ประกอบการหลายรายใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อขายสินค้า ทำให้กำไรลดลง หรือการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อลดต้นทุนการผลิตเพื่อจูงใจราคาขายเดิมเอาไว้ ผู้ประกอบการบางรายขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีการเงินที่แข็งแกร่ง เช่น ลูกค้าระดับบนที่ได้ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปัญหาหนี้ครัวเรือนน้อยกว่า เป็นต้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมและเตรียมความพร้อมเพื่อรับสถานการณ์การแข่งขัน ผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพ และมีแบรนด์ที่น่าเชื่อถือได้รับการไว้วางใจจากลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

บริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานกว่า 35 ปี และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้ ของโครงการทุกด้าน โดยมีการพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยยังคงจุดแข็งด้านราคาขายที่คุ้มค่ากับการลงทุนของลูกค้าเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทำให้บริษัทฯ ยังได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและมีลูกค้าแนะนำบอกต่อโครงการของบริษัทฯ ในปี 2561 บริษัทฯ มีแผนการขยายโครงการไปยังตลาดเช็กเมนท์ใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยวราคา 5-7 ล้านบาทที่มีดีไซน์ทันสมัย และมีสาธารณูปโภคด้านสารสนเทศที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ และการบริหารพลังงานในบ้านที่มีบทบาทสำคัญมากกับการอยู่อาศัย ในอนาคตอันใกล้ ทำให้บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

3.4 ความเสี่ยงด้านต้นทุนสินค้า

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก และน้ำมัน มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ขณะที่คอนกรีตมีการปรับราคาลดลงเล็กน้อย จากอุปสงค์และอุปทาน และสถานะเศรษฐกิจของโลก ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและต้นทุน การขนส่งสูงขึ้น รวมทั้งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น จะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนบ้านพร้อมที่ดินสูงขึ้นตามบริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือในกรณีที่สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนรวมที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขาย และเหตุ ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยปี 2561 สูงขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2560 (ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) เป็นผลมาจากการสูงขึ้นของดัชนีหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก สูงขึ้นร้อยละ 7.6 (เหล็กเส้นกลม ผิวเรียบ – ผิวข้ออ้อย เหล็กตัว C เหล็กฉาก เหล็กตัว I เหล็กตัว H เหล็กทรงน้ำ ลวดเหล็ก ท่อเหล็ก เหล็กแผ่น ตะแกรงเหล็ก

สำเร็จรูป ประตู เหล็กม้วน ตะปู) จากต้นทุนวัตถุดิบสูงขึ้น (สินแร่เหล็กและเศษเหล็ก) ประกอบกับความต้องการให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น หมวดซีเมนต์สูงขึ้นร้อยละ 2.6 (ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์-ผสม ปูนซีเมนต์ขาว)

จากการปรับราคาสู่ภาวะปกติ เนื่องจากปีที่ผ่านมาได้มีการให้ส่วนลดสูงเพื่อเพื่อเพิ่มยอดขาย หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ถึงซีเมนต์สำเร็จรูปและลวดเหล็กอัดแรง ประกอบมีความต้องการใช้ในการก่อสร้างของโครงการภาครัฐ หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ สูงขึ้นร้อยละ 1.5 (ทรายถมที่ ดินถมที่ ดินลูกรัง หินคลุก ทรายหยาบ ทรายละเอียด หินย่อย อิฐมวลเบา อนุมเนียม ยางมะตอย) หมวดกระเบื้อง สูงขึ้นร้อยละ 1.4 (กระเบื้องเคลือบบุผนัง-ปูพื้น กระเบื้องยาง PVC ปูพื้น กระเบื้องแกรนิต) และหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ร้อยละ 1.0 (ไม้ฝา ไม้คาน ไม้โครงคร่าว ไม้แบบ วงกบประตู-หน้าต่าง บานประตู-หน้าต่าง) อย่างไรก็ตามการที่ต้นทุนการก่อสร้างดังกล่าวล้วนเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและความผันผวนของราคา จึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยในส่วนของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพมีการทดสอบคุณภาพวัสดุ เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุดและกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งการหาพันธมิตรทางการค้าที่มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ จัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งซื้อในปริมาณที่มากพอที่จะต่อรองราคาได้ และออกแบบ ให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันในเครือเดียวกันเพื่อสร้าง Economy of Scale และเพิ่มอำนาจการต่อรอง สำหรับกลุ่มที่ราคาผันผวนเช่น เหล็ก บริษัทฯ จะสั่งโดยกำหนดปริมาณการใช้รายปี และสั่งซื้อในช่วงที่ราคาลง โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้าเพื่อลดต้นทุน และทยอยการส่งมอบให้พอดีกับการก่อสร้าง

3.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

การขาดแคลนแรงงานเป็นความเสี่ยงที่อยู่ในอุตสาหกรรมนี้การขาดแคลนผู้รับเหมาจะทำให้การก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้า การบริหารความเสี่ยงด้านนี้ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งซึ่งเพียงพอต่อความเร็วในการก่อสร้างเพื่อส่งมอบงาน โดยติดตามให้มีการว่าจ้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ ผู้รับเหมามีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และยินดีร่วมงานกับบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ควบคุมความล่าช้าและความไม่ได้มาตรฐานของงาน โดยมีการกำหนดเบี้ยปรับตามความเหมาะสม เพื่อให้กำหนดการการก่อสร้างและคุณภาพเป็นไปตามแผนที่วางไว้

3.6 ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารพาณิชย์

ภาวะหนี้สินครัวเรือนสูงของกลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มหลักของบริษัทฯ อันเกิดจากภาวะเศรษฐกิจ ที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปี 2561 ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อย โดยใช้วิธีการ Pre - Approve ในการจองซื้อบ้าน เพื่อลดปัญหาการยกเลิกการซื้อเนื่องจากการขอสินเชื่อไม่ผ่านและลดการเสียโอกาสในการขาย โดยบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ และบ้านสร้างใหม่ในโครงการเดิม โดยปรับปรุงดีไซน์บ้านให้มีตรงความต้องการของลูกค้ากลุ่มระดับราคา 5-7 ล้านบาท ที่มีศักยภาพในการกู้สินเชื่อบ้าน เพื่อรักษารายได้จากการขายของบริษัทฯ ไว้อย่างต่อเนื่อง

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างและการขาย ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทจะได้รับการชำระเงินส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ดำเนินธุรกิจ

ท่ามกลางสภาวะตลาดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และให้ความเอาใจใส่ในการบริหารต้นทุนนอกจากเงินทุนที่ได้รับจากแหล่งเงินทุนที่เป็นสถาบันการเงิน บริษัทฯ ได้ใช้เงินที่ได้รับจากการขายบ้านเพื่อลงทุนในการก่อสร้างต่อเนื่อง โดยควบคุมงานก่อสร้างให้สัมพันธ์กับการขาย ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการลดการพึ่งพาเงินจากสถาบันการเงิน

3.8 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

โดยทั่วไปบริษัทฯ กำหนดยูนิตที่ต้องพัฒนาในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย ซึ่งได้มาจากส่วนงานขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะการตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้อาจมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะ โดยบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือด้วยการบริหารสินค้าคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กล่าวคือสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม จะเน้นการพัฒนาเป็นรายเฟสเพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทฯ สามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงทีหรือในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ สามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าลดลง บริษัทฯ จะสามารถปรับลดขนาดบ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยเหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
1. เค.ซี.เลควิว รามคำแหง	หมู่บ้านจัดสรร	2-3-14.5	36.19	51.98 (A)	ไม่มี	
2. เค.ซี.กรีนคานัล ประชาสำราญ	หมู่บ้านจัดสรร	38-3-55	75.63	92.10 (S) 90.048 (A)	จำนอง	
3. เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	หมู่บ้านจัดสรร	12-1-79.7	25.29	51.32 (A)	ไม่มี	
4. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	47-2-86.9	51.00	48.817 (A)	ไม่มี	
5. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	27-0-36.2	45.24	90.513 (A)	ไม่มี	
6. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนแลนด์ ลีฟวิ่ง เพลส)	หมู่บ้านจัดสรร	1-3-53.5	24.23	55.72 (A)	ไม่มี	
7. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนพาร์คแลนด์)	หมู่บ้านจัดสรร	10-0-36.5	10.34	72.64 (G)**	ไม่มี	
8. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 5) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาควัสดุ)	หมู่บ้านจัดสรร	1-0-4	0.019	8.82 (G)**	ไม่มี	
9. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 6) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาควัสดุ)	หมู่บ้านจัดสรร	2-6-81.5	0.025	15.86 (G)**	ไม่มี	
10. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.กรีนวิลล์ 2 มิตรไมตรี	ที่ดินรอการพัฒนา	83-2-71	98.63	100.43 (A)	จำนอง	

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
11. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.การ์เดนโฮม นิมิตใหม่ (ส่วนที่ 1 และ 2)	ที่ดินรอการพัฒนา	84-1-46.7	76.24	293.809 (A) 245.13 (S)	จำนอง	
12. ที่ดินโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน D)	ที่ดินรอการพัฒนา	34-2-46	112.05	235.382 (A)	จำนอง	
13. ที่ดินโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน B,C)	หมู่บ้านจัดสรร	23-1-38	75.01	154.11 (A)	จำนอง	
14. ที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน B, โซน B ส่วนหน้า)	ที่ดินรอการพัฒนา	23-2-24	83.21	150.30 (A) 149.788 (Si)	จำนอง	
15. ที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน A โซน C)	ที่ดินรอการพัฒนา	15-1-50.8	24.89	52.47 (A)	ไม่มี	
16. ที่ดินโรจนะ จ.อยุธยา	ที่ดินรอการพัฒนา	13-0-0	13.00	13.00 (Si)	ไม่มี	
17. ที่ดินวงแหวน – อ่อนนุช	ที่ดินรอการพัฒนา	6-1-72	99.49	128.60 (S), 103.08 (A)	ไม่มี	
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด)						
1. ที่ดินทะเลสาบโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ที่ดินรอการพัฒนา	18-2-55	N/A	37.27 (G)**	ไม่มี	

หมายเหตุ : 1) มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

2) ทรัพย์สินข้อ 1-12 แสดงสินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ดังนั้น จำนวนพื้นที่มูลค่าทางบัญชี และราคาประเมินที่แสดงไว้เป็นจำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

3) *มูลค่าตามบัญชีของโครงการร่วมทุน คำนวณจากเงินลงทุนที่บริษัทฯ ใช้สร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคไม่รวมมูลค่าที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทคู่สัญญาร่วมทุน

4) ราคาประเมิน (G) – ประเมินโดยกรมธนารักษ์ / (A) - ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด / (S) - ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดี จำกัด / (F) - ประเมินโดยบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชัน จำกัด / **ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายนามผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัท	ชื่อผู้ควบคุมการปฏิบัติงานหรือผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์
บริษัท ศศิกักดี จำกัด	นายทัศน เกิดเกียรติขจร	เพื่อสาธารณะ
บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด	นายวิเศษ นัยตุม, นางสาวอรพร แสงเงิน	เพื่อสาธารณะ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อสาธารณะ
บริษัท เวิร์ล แวลูเอชัน จำกัด	นายยุทธพร อ่อนละมูล	เพื่อสาธารณะ

4.2 สัญญาร่วมทุน

ก่อนที่บริษัทฯ จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีโครงการอยู่ในมือเป็นจำนวนมาก เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน และเป็นการแข่งขันระหว่าง บริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินการอยู่เดิม จึงจำเป็นต้องนำธุรกรรมเข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทฯ ซึ่งเป็นนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเหตุผลที่ต้องทำสัญญาร่วมทุนมีดังนี้

- 1) บางโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรในนามบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว และใบอนุญาตไม่สามารถโอนต่อไปให้บริษัทฯ ได้
- 2) บางโครงการได้ดำเนินการพัฒนาไปแล้วบางส่วน หากโอนขายโครงการส่วนที่เหลือให้บริษัทฯ จะทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และต้องขออนุญาตจัดสรรใหม่ ซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลา ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ต้นทุนประกอบการก็จะสูงขึ้น
- 3) บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่มาก หากต้องโอนขายให้บริษัทฯ นอกจากจะเสียภาษี และค่าธรรมเนียมการโอนแล้ว ยังเป็นภาระให้บริษัทฯ ที่ต้องจัดหาเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าว การร่วมทุนในลักษณะนี้จึงเป็นการเกื้อหนุนที่ดี และสามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่ง มีกำหนดระยะเวลาครั้งแรก 5 ปี บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่และได้แบ่งการพัฒนาเป็นโซน สัญญาร่วมทุนจะทำได้เป็นโซน และสามารถต่อสัญญาได้ ตามสัญญาร่วมทุนดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการส่วนบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และเมื่อสัญญาร่วมทุนสิ้นสุดลงและมีที่ดินบางแปลงที่ยังขายไม่หมดตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนบริษัทฯ จะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมดจากบริษัทร่วมทุนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงเหลือโครงการร่วมทุนที่ยังดำเนินโครงการอยู่จำนวน 4 โครงการและเนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่ทำให้การดำเนินโครงการต้องใช้เวลานานไม่สามารถปิดโครงการได้ภายในกำหนดอายุสัญญาร่วมทุน 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	97.69%
2. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนพาร์คแลนด์)	1 สิงหาคม 2548	31 มกราคม 2562	91.88%
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 5) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาคำวาส)	1 พฤษภาคม 2547	31 มกราคม 2562	99.59%
4. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 6) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาคำวาส)	23 กุมภาพันธ์ 2549	31 มกราคม 2562	99.38%

4.3 สัญญาเช่าระยะยาว-สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของบริษัท

ข้อสัญญา “หนังสือเสนอพื้นที่เช่า” ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2559 ระหว่าง บริษัท ทุนดาร์ค จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจตามที่ระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า ซึ่งได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 มีเนื้อหาที่สำคัญดังนี้

- 1) บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารเลอคอนคอร์ด 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 อัตราค่าเช่า และค่าบริการตารางเมตรละ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวม 306,900 บาท (สามแสนหกพันเก้าร้อยบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยแบ่งเป็น ค่าเช่าพื้นที่ (40%) คิดเป็นเงิน 122,760 บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นสองพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน และค่าบริการ (60%) คิดเป็นเงิน 184,140 บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- 3) ระยะเวลาในการตกแต่งพื้นที่ โดยปลอดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2559

บริษัทฯ ได้ใช้อาคารของบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นสำนักงาน เนื่องจากอาคารแห่งนี้ อยู่ในทำเลที่ดิน ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินห้วยขวาง ทำให้การเดินทาง ติดต่อประสานงานต่างๆ ทำได้สะดวกขึ้น ย่านรัชดา-ห้วยขวาง ก็ถือเป็นโซนธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ทำให้ดึงดูดบุคลากรที่มีคุณภาพให้เข้ามาสู่บริษัทฯ ได้มากขึ้น ส่วนราคาค่าเช่าเมื่อเทียบกับบริเวณใกล้เคียงก็ยังถือว่าต่ำอยู่พอสมควร เนื่องจากไม่ใช้อาคารสร้างใหม่

4.4 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 10 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,077.58 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ส่วนปรับปรุง	KC	1.09	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	1.95	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	1.42	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	4.90	มี
รวม		9.36	

4.5 นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2561 บริษัทฯ มีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายสันติ ปิยะทัต
- 2) นายวีรณ มณีภาค
- 3) นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีดังต่อไปนี้

5.1 คดีผิณฑ์ชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงินกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โซลาริส จำกัด ในคดีแพ่งของศาลแพ่ง หมายเลขแดงที่ มย.119/2560 ระหว่างกองทุนเปิดโซลาริสตราสารหนี้พรีเมียม 3 เอ็ม 4 ที่ 1 กับพวกรวม 5 คน โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำเลย

กองทุนโซลาริสฯ ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่ง ในข้อหา/ฐานความผิด ตั๋วเงิน (ตั๋วแลกเงิน), หนังสือรับสภาพหนี้, บังคับจำนอง และเรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 365,618,264.84 บาท

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 136,894,748.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 130,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 1, ชำระเงินจำนวน 41,948,858.45 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 2, ชำระเงินจำนวน 41,833,789.95 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 3, ชำระเงินจำนวน 52,220,319.63 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 50,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 4, ชำระเงินจำนวน 92,720,547.95 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 90,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ศาลมีคำสั่ง รวมทั้งทรัพย์สินอื่นของจำเลยออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ทั้งห้าจนครบ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งห้า โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท

5.2 คดีฟ้องเรียกค่าเสียหายจากอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการร่วมกันทุจริต ยักยอกเงินจากการขาย ตัวแลกเงินในคดีแพ่งของศาลจังหวัดมีนบุรี หมายเลขดำ พ.586/2560 ระหว่าง บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โจทก์ กับนายสรชัย อินทรอักษร ที่ 1 กับพวกรวม 3 คน จำเลย

บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง ต่อศาลจังหวัดมีนบุรี ในข้อหา/ฐาน ความผิด ผิดสัญญา, ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 514,409,394.87 บาท

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันชำระเงิน 414,483,630.46 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 5 เมษายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบชำระเงิน 393,136,451.43 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 80,000 บาท ค่าขออื่นให้ยก

5.3 คดีคุณสุจิตราฟ้องเรียกค่าเสียหาย ในกรณีผิดสัญญา ตัวแลกเงิน และจำนอง

เนื่องด้วยทางคุณสุจิตรา ได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งคดีหมายเลขดำที่ พ.847/2562 (หมายเลขคดีเดิม ผบ. 5037/2561) ระหว่างนางสาวสุจิตรา ชุณหิรัฏฐ์ โดยนายอัชนันต์ ขวัญดี ผู้รับมอบอำนาจ โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จำเลย เรื่องผิดสัญญา ตัวแลกเงิน เรียก ค่าเสียหาย และจำนอง จำนวนทุนทรัพย์ 20,447,068 บาท (ยี่สิบล้านสี่แสนสี่หมื่นเจ็ดพันหกสิบแปด บาทถ้วน) ณ วันฟ้องวันที่ 1 ตุลาคม 2561 ศาลมีกำหนดนัดเพื่อการไต่สวนให้การ และสืบพยาน ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 เวลา 09.00 น.

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ทนายความได้ยื่นคำร้องขอให้วินิจฉัยว่า คดีนี้เป็นคดีผู้บริโภค หรือไม่ ศาลเห็นสมควรให้รวบรวมถ้อยคำสำนวนส่งให้ประธานศาลอุทธรณ์วินิจฉัยคดีเป็นคดีผู้บริโภค หรือไม่ ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 และให้เลื่อนไปนัดฟังคำวินิจฉัยของ ประธานศาลอุทธรณ์ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

5.4 คดีศาลออกหมายเรียกให้เข้าเป็นจำเลยร่วมในคดี บริษัท พาร์คบิช รีสอร์ท จำกัด

ศาลแพ่ง หมายเลขดำที่ 1927/2547 แดงที่ 1531/2553 บริษัท พาร์คบิช รีสอร์ท จำกัด โจทก์ยื่นคำ ร้องเรียกบริษัทฯ เข้าเป็นจำเลยร่วมตามที่ โจทก์ บริษัท พาร์คบิช รีสอร์ท จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 2 คน ยื่นคำ ร้องขอต่อขอให้เรียกบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นคู่ความร่วม เนื่องจากโจทก์ขอแก้ไขเพิ่มเติมคำฟ้อง ตามประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57 (3) โดยขอให้ศาลเรียกบริษัท โมเดอร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัท โมเดอร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มาเป็นจำเลยร่วมในข้อหาหรือ/ฐานความผิด เรียกที่ดินคืน จำนวนทุนทรัพย์ 452,000,000.- บาท เพื่อร่วมกันรับผิดชอบโจทก์

โดยในคดีนี้โจทก์ยื่นฟ้องคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน และมีคำขอท้ายฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท และให้ดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 7 โฉนดหรือตามที่แบ่งแยกใหม่เป็น 9 โฉนดกลับคืนให้แก่โจทก์ หรือให้ชดเชยค่าเสียหาย

คดีนี้ศาลได้มีการนัดพร้อมเพื่อกำหนดแนวทางในการดำเนินกระบวนการพิจารณาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 เวลา 10.00 น. โดยทางบริษัทฯ ได้มีการมอบหมายทนายความยื่นคำร้องคัดค้านขอหมายเรียกเข้ามาเป็นจำเลยร่วมของโจทก์ที่ 1

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 ทนายความเข้ายื่นคำร้องขอเลื่อนนัดและขอขยายระยะเวลายื่นคำคัดค้านคำร้องขอให้เรียกจำเลยร่วมเข้าเป็นคู่ความ ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดพร้อมเพื่อกำหนดแนวทางในคดีต่อเนื่องในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 เวลา 10.00 น.

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	KC
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001133
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	1,100,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
โทรศัพท์	:	+66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+66 (0) 2276-5924
Homepage	:	www.kcproperty.co.th

6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105547043485
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
โทรศัพท์	:	+66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+66 (0) 2276-5924

6.3 ข้อมูลอ้างอิง

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ +66 (0) 2009 9000
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต : บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10400
โทร +66 (0) 2259-5300
- ชื่อผู้สอบบัญชี : 1. นายนพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7764
2. นางสาวสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2982
3. นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5599



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 2561

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 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับ ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 กันยายน 2561 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นายฤทธิภัทร อิทธิสัญญาการ	312,200,000	35.68
2	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	38,228,200	4.37
3	นายสมศักดิ์ งามอจรรย์กุล	32,400,000	3.70
4	นายสมบุญ แซ่จ้าว	25,625,700	2.93
5	นางสาวเพ็ญใจ แซ่โจ้ว	25,302,200	2.89
6	นางสาวกนกพัชรี พรชัยศรี	20,000,000	2.29
7	นายธงชัย ลิ้มทองสิทธิคุณ	18,072,900	2.07
8	นายสันติ ปิยะทัต	16,200,000	1.85
9	นายสุทัศน์ สีวภิรมย์รัตน์	14,725,300	1.68
10	นายบุญสุข ปลื้มวรสวัสดิ์	14,350,000	1.64

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตัวแลกเงินระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีภาระหนี้ตัวแลกเงินที่เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ จำนวนรวม 403.3 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้ถอนตัวแลกเงินที่ครบกำหนด จำนวน 11.7 ล้านบาท และไม่ปรากฏรายการออกตัวแลกเงินและเสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยให้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การสำรองเงินไว้เพื่อการลงทุนในอนาคต การขยายธุรกิจ การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญตามที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้อง

ได้รับข้อความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม และความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม และความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในทุกกรณี จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนลงทุน ภาวะทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องของบริษัท รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ในอนาคตของบริษัท และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และ/หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

สำหรับในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมสุทธิ 614.23 ล้านบาท (ณ ปัจจุบันยังไม่มิตีเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองงบการเงินประจำปี 2561 และอนุมัติจ่ายปันผล)

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.03	(0.30)	(0.10)
การจ่ายเงินปันผล (บาท:หุ้น)	-	-	-
อัตรส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ 3 ชุด คือ (1) คณะกรรมการบริษัท (2) คณะกรรมการตรวจสอบ และ (3) 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 2561 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|----------------|------------|--|
| 1. พลเอกทิวะพร | ชนะพะเนาว์ | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริษัท |
| 2. นายอดุลย์ | เลาหพล | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และรองประธานกรรมการบริษัท |
| 3. นายชาย | วัฒนสุวรรณ | กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายกานต์ | พูลเกษร | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

- | | |
|---------------------------|--|
| 5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรทัต | กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 6. นายสันติ ปิยะทัต | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายสันติ ปิยะทัต ลงนามร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการมีหน้าที่จัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี การบริหารเงิน การบริหารความเสี่ยงของกิจการ การกำกับและควบคุมและให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
3. รักษาผลประโยชน์ และเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสถูกต้องครบถ้วนต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอและเท่าเทียมกัน
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งให้เป็นกรรมการบริหาร เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และมอบอำนาจต้องไม่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย
6. พิจารณาให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียง หรือลงคะแนนในเรื่องนั้น การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง
7. พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน จนถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติของบริษัท ภายในวงเงินแต่ละรายการตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป
8. พิจารณาการขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
9. พิจารณาการทำ การแก้ไข หรือเบี่ยงเบนเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัท ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
10. พิจารณามอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
11. พิจารณาการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือคณะสนธิ หรือขอบบังคับ การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้และการควบหรือเลิกบริษัท โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ความสามารถด้านบัญชีหรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------|------------|--------------------------------------|
| 1. นายชาย | วัฒนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. พลเอกทิวพร | ชนะพะเนาว์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายอดุลย์ | เลาหพล | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

โดยมี นางสาวนงนภัส ชิดไชย ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจจะมีผลขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของ บริษัทฯ
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - (ซ) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์
 8. ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างหรือนำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในงานตรวจสอบ
 9. หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯหากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 10. ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของฝ่ายตรวจสอบภายใน
 11. สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านการคอร์รัปชัน
 12. สอบทาน และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านการคอร์รัปชันประจำปีของบริษัทฯ
 13. พิจารณาประเมินและทบทวนลักษณะความเสี่ยงที่บริษัทประสบอยู่หรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ (Identification of Risk) และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ (Risk Appetite)
 14. พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในบริษัทฯ ให้มีความครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการดังนี้
 - (ก) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk)
 - (ข) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk)
 - (ค) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ (Strategic Risk)
 - (ง) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
 15. พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้สามารถประเมิน ติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยง แนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยง รวมถึงแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

16. กำกับดูแลให้มีผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
17. พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ประเมินและติดตามผลการจัดการความเสี่ยง
18. พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็นกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงานตามสถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
19. ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัท และสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำและการสนับสนุนแก่คณะกรรมการในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
20. รายงานคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง
21. ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตร ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสภาพการณ์
22. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.3 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการและกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยอย่างน้อยหนึ่งต้องเป็นกรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องพิจารณาจากกรรมการอิสระเท่านั้น ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องไม่เป็นประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|-------------------|------------|---|
| 1. นายกานต์ | พูลเกษร | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายชาย | วัฒนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. ม.ร.ว.ศศิพจนท์ | จันทร์ทัต | กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

โดยมี นางสาวนงนภัส ชิดไชย ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. จัดทำ นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ รวมทั้งกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ ตามความเหมาะสมของขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2. พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการ โดยเสนอ

เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือ นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

3. ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการสรรหาฯ จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
4. ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
5. พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
6. ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาฯ และพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาฯ และพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอ ผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
7. พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนาระบบการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ

8.4 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะผู้บริหารมีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

1.	นายสันติ	ปิยะทัต	กรรมการผู้จัดการ
2.	นางสาวอาทิตยา	ธนจิราวัฒน์	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3.	นายอมรศักดิ์	วิศิษฐ์วุฒิพงศ์	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างและอสังหาริมทรัพย์
4.	นายวิรัตน์	มณีภาค	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานพัฒนาธุรกิจ
5.	นายชัยวัฒน์	ปิยะทัต	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง
6.	นางสนทนา	อักษรศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร
7.	นายธนภณ	พรหมนุรักษ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร และรักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติการ

อำนาจในการอนุมัติของผู้บริหาร

ลำดับที่	กระบวนการหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
1	หมวดธุรกิจ (Corporate Business)							
1.1	แผนธุรกิจ (Business Plan)	อ	-	-	-			
1.2	แผนกลยุทธ์ (Strategic Plan)	อ	-	-	-			
1.3	Project Master Budget	อ	-	-	-			
1.4	Revise Project Master Budget กระทบต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายของโครงการโดยภาพรวม เกินกว่า 5%	อ	-	-	-			
1.5	Revise Project Master Budget		อ	-	-			ตามรายไตรมาส
1.6	โครงการพัฒนากระบวนการต่างๆ ของบริษัท (Corporate Improvement)	อ	อ	-	-			
	- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
1.7	อนุมัติการชำระหนี้ และการกู้ยืม							
	- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
2	หมวดการจัดซื้อ จัดจ้าง (Procurement)							
2.1	การจัดซื้อที่ดิน (Land Procurement)							คกก. กลั่นกรอง จัดซื้อที่ดิน
	- จัดทำ Project Feasibility Budget เพื่อ จัดซื้อที่ดิน		อ	อ	-			
	- จัดซื้อที่ดิน	อ	อ	-	-			
2.2	การจัดจ้างผู้รับเหมา (Contractor Procurement)							คกก. คัดเลือก ผู้รับเหมา
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 100,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
2.3	การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง (Construction Materials Procurement)							คกก. จัดซื้อวัสดุ
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 100,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ. อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
2.4	การจัดซื้ออุปกรณ์สำนักงาน และเบ็ดเตล็ดทั่วไป (Office Equipment & Miscellaneous Procurement)							-
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 50,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 200,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
2.5	การจัดจ้างที่ปรึกษา/ ผู้เชี่ยวชาญ (Consult / Specialist Procurement)							
	- วงเงินไม่เกิน 200,000 บาท			อ	อ	-		
	- วงเงิน 200,000 แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
3	หมวดกระบวนการธุรกิจหลัก (Main Business Process)							
3.1	คัดเลือกแปลงที่ดินเพื่อจัดทำ Feasibility		อ	อ	-	-		ขึ้นอยู่กับผู้ทำ ข้อมูล
3.2	พัฒนา Product และ Project Development		อ	อ	-	-		ขึ้นอยู่กับผู้ทำ ข้อมูล
3.3	แผนการตลาด และการขาย (Marketing & Sales Plan)		อ	อ	-	-		
	- การกำหนดราคา และอนุมัติการขายสินค้า / บริการ		อ	อ	-	-		
3.4	แผนการก่อสร้าง และการโอน (Construction & Transfer Plan)		อ	อ	-	-		
3.5	การบริการหลังการขาย (After Sales Services)		อ	อ	-	-		
3.6	แผนการพัฒนา และส่งมอบนิติบุคคล		อ	อ	-	-		
4	หมวดจัดทำงบประมาณโครงการ (Project Budget)							
4.1	จัดทำงบประมาณงานถมดิน		อ	อ	-	-		
4.2	จัดทำงบประมาณค่าก่อสร้าง (Construction Budget)		อ	อ	-	-		
4.3	จัดทำ BOQ บ้าน		อ	อ	-	-		
4.4	จัดทำ BOQ งานสาธารณูปโภค		อ	อ	-	-		
4.5	จัดทำงบประมาณการตลาด และการขาย (Marketing & Sales Budget)		อ	อ	-	-		
	4.5.1 อนุมัติการให้ส่วนลดจากราคาขาย							
	- ส่วนลดไม่เกิน 5% จาก Suggestion Price				อ	-	-	
	- ส่วนลด 5-7% จาก Suggestion Price			อ	อ	-	-	
	- ส่วนลดมากกว่า 7% จาก Suggestion Price		อ	อ	-	-	-	
	4.5.2 ค่าคอมมิชชั่น (Commissions & Incentive)		อ	อ	-	-		
4.6	จัดทำงบประมาณ CRM และ CSR		อ	อ	-	-		

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
5	หมวดบัญชี และการเงิน (Account & Finance)							
5.1	อนุมัติใบสำคัญรับ และใบสำคัญทั่วไป							
	- วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท				อ	-	-	
	- วงเงิน 500,000 แต่ไม่เกิน 10,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินเกินกว่า 10,000,000 บาท ขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
5.2	การยื่นแบบแสดงรายการเกี่ยวกับภาษี							
	- ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ภ.ง.ด. 50, 51)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ร. 40)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ. 30, 36)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ภ.ง.ด. 3, 53, 54)			อ	อ	-	-	
5.3	เงินทอนจ่าย							
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท			อ	อ	-		ผู้อนุมัติคนใดคนหนึ่งแทนกัน
	- วงเงิน 50,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 500,00 บาท		อ	อ	-	-		ผู้อนุมัติคนใดคนหนึ่งแทนกัน
	- วงเงินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป		อ	-	-			
5.4	เงินสดย่อย							-
	- วงเงินไม่เกิน 5,000 บาท					อ	-	-
	- วงเงินตั้งแต่ 5,000 ขึ้นไป - ไม่เกิน 10,000 บาท				อ	-	-	-
	- วงเงินตั้งแต่ 10,000 ขึ้นไป - ไม่เกิน 20,000 บาท			อ	อ	-		
5.5	การขายสินทรัพย์							
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท			อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 50,000 บาท ขึ้นไป		อ	-	-			
5.6	การบริจาคเพื่อการกุศล และสาธารณประโยชน์ / ครั้ง							
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท			อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 50,000 บาท ขึ้นไป		อ	-	-			
6	หมวดงานสนับสนุน (Support)							
6.1	ทรัพยากรบุคคล (Human Resource)	-	-	-	-	-	-	-
	- นโยบายต่าง ๆ (Policy)	อ	อ	-				ขึ้นอยู่กับประเภทนโยบาย
	- โครงสร้างองค์กรหลัก, ย่อย (Organization Chart)	อ	อ	-				
	- กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท (Discipline)		อ	-				

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
	- การอนุมัติการจ่าย ปรับเงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ (Benefit)	-	อ	อ	-	-	-	-
	- การอนุมัติแต่งตั้ง จัดโยกย้ายตำแหน่ง เลื่อนตำแหน่ง ระดับผู้บริหาร (Promote)	อ	อ	-	-	-	-	ตั้งแต่ระดับ DMD ขึ้นไป
	- การอนุมัติแต่งตั้ง จัดโยกย้ายตำแหน่ง เลื่อนตำแหน่ง ระดับพนักงานทั่วไป (Promote)	-		อ	อ	-	-	ตั้งแต่ระดับ Director ลงมา
	- แผนอัตรากำลัง / การอนุมัติขออัตรากำลังคน (Man Power)	-		อ	-	-	-	-
	- การสรรหา คัดเลือก แต่งตั้ง (Recruitment)	-	อ	อ	-	-	-	-
	- ใ้ทำงานล่วงเวลา (OT)			อ	อ	-		
	- ใ้ลาออกพนักงาน		อ	อ	อ	-		ขึ้นอยู่กับระดับ ตำแหน่ง
	- การพิจารณาโทษทางวินัย	-	อ	อ	-	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นใน การพิจารณาโทษ
	- เงินชดเชยการเลิกจ้าง เกษียณอายุ (Compensation of Lay off & Retire)	-	อ	อ	-	-		
	- ใ้แสดงลักษณะงาน (Job Description)			อ	อ	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นใน การพิจารณา
	- ใ้แสดงดัชนีชี้วัดความสำเร็จของงาน (KPI)			อ	อ	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นใน การพิจารณา
	- ขั้นตอนข้อปฏิบัติการทำงาน (Methods of Operating)			อ	-	-		
	- แผนการพัฒนาศักยภาพ จัดฝึกอบรม (HRD)			อ	-	-		
	- การลงนามสัญญาว่าจ้างพนักงาน สัญญาที่ปรึกษา (Sign Contract)	-		-			-	มีหนังสือแต่งตั้ง จากผู้มีอำนาจ อนุมัติ
	- คำสั่ง / ระเบียบ / ประกาศ / ข้อบังคับ ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ (Procedure & Relations)			-				มีหนังสือแต่งตั้ง จากผู้มีอำนาจ อนุมัติ
	เงินกู้ตามระเบียบสวัสดิการพนักงาน (Employee Loan)							
	- วงเงินตามกำหนดในสัญญาเงินกู้		อ	อ	-	-		
6.2	การบริหารงานทั่วไป (General Administration)							
	- การทำกิจกรรมสาธารณประโยชน์ (CSR)	-	อ	อ	-	-		-
	- การทำกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์ภายในบริษัท (Relationship activity)	-		อ	-	-		-

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
6.3	เทคโนโลยี และสารสนเทศ (Information Technology)							
	- จัดทำ Specification ของ Computer และอุปกรณ์ต่อพ่วง (Hardware)		อ	อ	-	-		
	- จัดทำ Specification ของ Software		อ	อ	-	-		
	- การต่อสัญญาโปรแกรมต่าง ๆ (Maintenance)			อ	-	-		
	การโอนย้ายทรัพย์สินระหว่างหน่วยงาน (Asset Transfer)			อ	อ	-	-	
6.4	ธุรกิจเฉพาะ (Specific Business)							
	- งานขออนุญาตทั้งหมดของโครงการและบริษัท			อ	อ	-		มีใบมอบอำนาจให้ผู้มีอำนาจอนุมัติ
	- จัดทำงบประมาณ ระบบสาธารณูปโภคโครงการ (Public Utility Project Budget)		อ	อ	-	-		
	- การจัดตั้งนิติบุคคล (Juristic Person)		อ	อ	-	-		
6.5	กฎหมาย (Legal)							
	- งานสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบริษัททุกชนิด		อ	อ	-	-		
	- หนังสือมอบอำนาจต่าง ๆ ของบริษัท		อ	-				มอบอำนาจช่วงให้ DMD ลงนามแทน
	- งานคดีความต่าง ๆ		อ	อ	-	-		

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนด
- กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจด้านการเงิน การตลาด งานบริหารบุคคลและด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีของบริษัทที่อนุมัติไว้โดยคณะกรรมการบริษัท
- กำหนด แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน แผนงบประมาณประจำปีของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างและอำนาจการบริหารงาน ตามที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

4. ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส
5. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
6. มอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย
7. กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้
8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับรองกรรมการผู้จัดการลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
9. เจรจา และเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
10. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท/ตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
11. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
13. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติดำเนินการดังกล่าวกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

8.5 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีการกำหนดประชุมคณะกรรมการบริษัท ไว้อย่างเป็นทางการล่วงหน้าตลอดปี ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจน ทั้งวาระเพื่อทราบและวาระเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอ ซึ่งสำนักกรรมการผู้อำนวยการและเลขานุการบริษัทจะดำเนินการจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม ในการประชุมประธานได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการทุกคนสามารถอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกันได้อย่างเปิดเผย โดยมีประธานกรรมการเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากการประชุม บันทึกการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัท และหลังจากที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุม เอกสารจะถูกจัดเก็บเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

ตารางจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

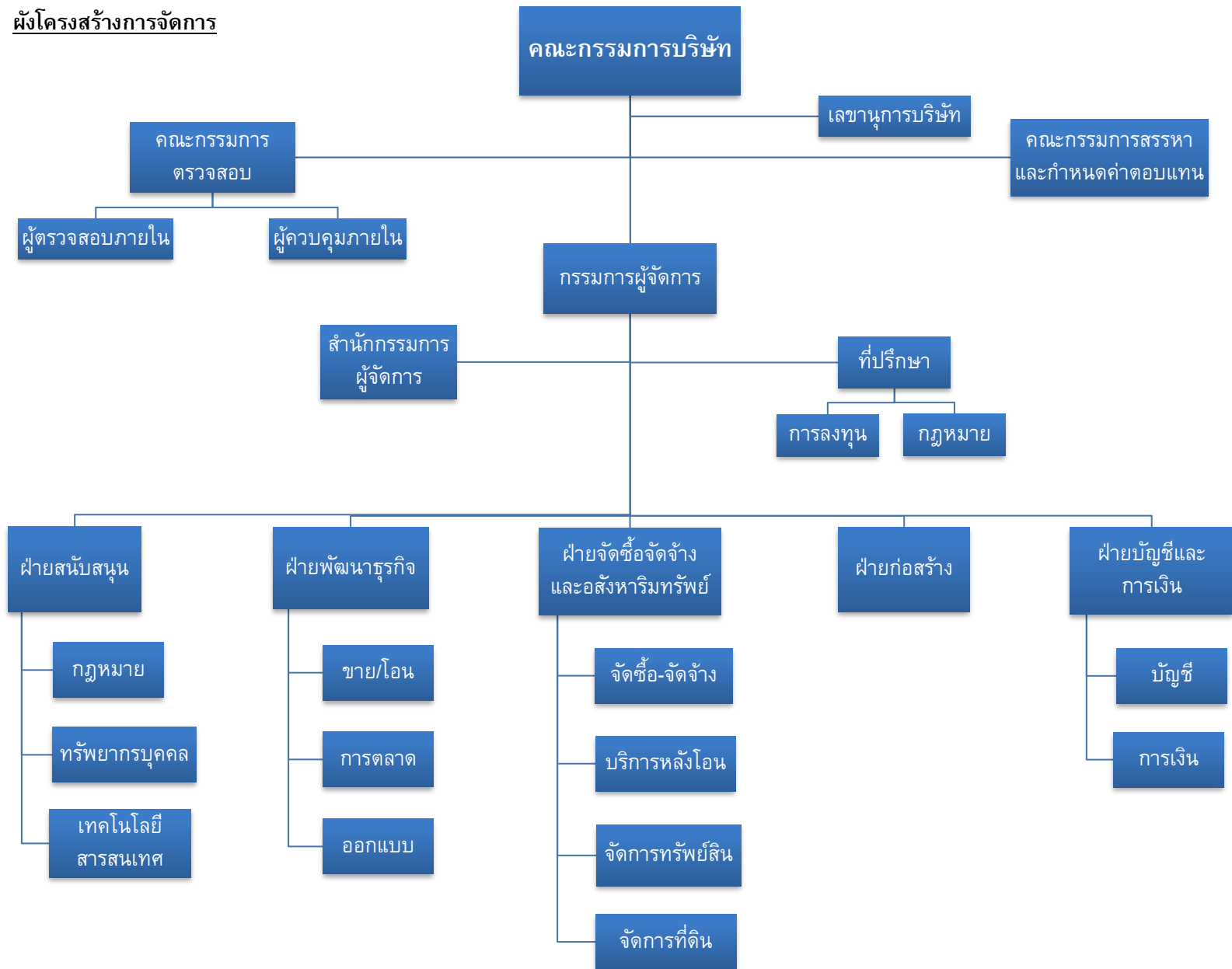
รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมประจำปี 2561 (ครั้ง)		
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธาน กรรมการบริษัท	18/22	9/10	-
2. นายอดุลย์ เลาหพล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และรองประธาน กรรมการบริษัท	18/18	8/8	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ	11/13	7/7	1/1
4. นายกานต์ พูลเกษร	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	9/9	-	1/1
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรัตน์	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	8/9	-	1/1
6. นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	17/18	-	-

หมายเหตุ : นับจำนวนครั้งที่เข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 หรือวันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากกรรมการแต่ละท่านเข้าดำรงตำแหน่งไม่พร้อมกัน

8.6 วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการจำนวนทั้งหมด 6 คน เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 5 คน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 คน) ทั้งนี้ กรรมการแต่ละคนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ผังโครงสร้างการจัดการ



8.7 รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (59-2) ให้แก่เลขานุการบริษัทเพื่อรวบรวม ทำสรุป และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ

รายนามคณะกรรมการ	จำนวนหุ้น		หมายเหตุ
	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ	-	-	
2. นายอดุลย์ เลาหล	-	-	
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	-	-	
4. นายกานต์ พูลเกษร	-	-	
5. ม.ร.ว.ศศิพณท์ จันทรทัต	-	-	
6. นายสันติ ปิยะทัต	-	16,200,000	

รายงานการถือหลักทรัพย์ของผู้บริหาร

รายนามคณะผู้บริหาร	จำนวนหุ้น		หมายเหตุ
	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	
1. นายสันติ ปิยะทัต	-	16,200,000	
2. นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์	-	-	
3. นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	-	-	
4. นายวีรณ มณีภาค	-	-	
5. นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต	-	-	
6. นางสาวันทนา อักษรศิริ	-	-	
7. นายธนภณ พรหมนุรักษ์	-	-	

8.8 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวนงนภัส ชิตไชย เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 เพื่อทำหน้าที่เลขานุการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2561 โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัทโดยมีประวัติ ดังนี้

ชื่อ-สกุล : นางสาวนงนภัส ชิตไชย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท

อายุ (ปี) : 28 ปี

สัญชาติ : ไทย

คุณวุฒิทางการศึกษา : นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

: รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

: มัธยมศึกษา โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา

ประวัติการอบรม : 2561 หลักสูตรกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด

: 2561 หลักสูตรผู้ปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

: 2561 หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน :

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2561	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2561	เลขาธิการกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2559	นิติกรฝึกหัด แผนกคดีแพ่ง	สำนักงานอัยการสูงสุด

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2561 ซึ่งมีผลบังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์ รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

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. เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
- 2.3. ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัท

8.9 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูงก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน โดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่งจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทอีก

- ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

รายนามคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนคณะกรรมการ (รายปี)		
	บริษัทฯ	ตรวจสอบ	สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา	540,000	-	-
2. นายอดุลย์ เลหาพล	480,000	-	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	-	480,000	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	-	-	420,000
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรัตน์	300,000	-	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	300,000	-	-

• **ค่าตอบแทนคณะผู้บริหาร**

ในปี 2559-2561 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือนและโบนัสให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	7	1,595,000	9	7,553,613	12	14,640,764
เงินโบนัส	-	-	4	286,900	7	1,063,300
รวม	7	1,595,000	9	7,840,513	12	15,704,064

หมายเหตุ : ในปี 2561 มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารระหว่างปี (turn over) รวมทั้งหมดจำนวน 12 ราย โดยผู้บริหารที่อยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 7 ราย

• **ค่าตอบแทนอื่น ๆ**

ในปี 2559-2561 บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3	46,080	5	124,746	4	132,499
รวม	3	46,080	5	124,746	4	132,499

8.10 บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ อันจะพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

• **จำนวนพนักงานทั้งหมด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561 บริษัทฯ มีพนักงานจำนวนทั้งหมด 86 คน, 78 คน และ 74 คน ตามลำดับ โดยเป็นพนักงานประจำทั้งหมด

แผนก/ฝ่าย	จำนวนพนักงาน		
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
การตลาดและการขาย	15	15	8
ก่อสร้าง	13	11	9
บัญชีและการเงิน	10	10	11
สนับสนุนปฏิบัติการ	48	42	46
รวมทั้งหมด	86	78	74

● ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่คำนึงถึงความเหมาะสม และเป็นธรรม ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และยังให้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้งยังต้องให้มีความเหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ และการเติบโตของบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยประกันกลุ่ม และค่าตอบแทนอื่น โดยผลตอบแทนพนักงานปี 2559-2561 ดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินเดือน	23,093,084	22,656,139	24,946,910
เงินโบนัส	2,830,870	1,272,066	1,083,915
ค่าตอบแทนอื่นๆ	1,245,527	2,718,347	1,280,171
รวม	27,169,481	26,646,552	27,310,996

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ค่ายานพาหนะ ค่าโทรศัพท์สวัสดิการพนักงาน เป็นต้น

● กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ สทบเงินจำนวนร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ในอัตราร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงาน (โดยคำนวณตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย)

● ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

● นโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักและได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการแข่งขันและผลักดันให้องค์กรบรรลุสู่เป้าหมายได้อย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานโอกาสเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงาน แสวงหาความรู้ใหม่ๆ รวมถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีรายละเอียดดังนี้

1. การพัฒนาอาชีพของพนักงาน ได้กำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพเพื่อให้พนักงานรับรู้ว่าคุณสามารถเลื่อนตำแหน่ง หรือสามารถโอนย้ายหรือสับเปลี่ยนหมุนเวียนงานไปยังหน่วยงานอื่นๆ บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การเลื่อนตำแหน่ง/ปรับระดับตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน

2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน จะมุ่งเน้นการฝึกอบรมภายในตามแผนการฝึกอบรมที่ครอบคลุมทั้งด้าน การพัฒนาความรู้ความสามารถ การพัฒนาทัศนคติ และการพัฒนาทักษะการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้การ ฝึกอบรมภายในและภายนอก โดยให้ออกสาอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ และเหมาะสมกับพนักงานแต่ละ ตำแหน่งเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานของพนักงาน

หลักสูตร/การอบรม	หน่วยงาน/ฝ่าย
Mega Move พลิกโฉมมหานครกรุงเทพฯ (ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561)	การตลาด
เริ่มต้นด้วย Facebook รุกด้วย Line ขยายด้วย Google	การตลาด
Update ภาษีเงินได้นิติบุคคล เตรียมความพร้อมก่อนยื่นแบบ ภงด.50 ปี 2560	บัญชี
การจัดทำงบการเงินรวมเชิงปฏิบัติการ (Workshop)	บัญชี
Checkpoint ภาษีสรรพากร	บัญชี/การเงิน

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมุ่งมั่นอย่างยิ่งที่จะยกระดับของการ กำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความ ถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามหลักการปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ข้อบังคับบริษัทฯ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน รวมทั้งกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

● เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้กำหนดเป้าหมายของนโยบายการกำกับ ดูแลกิจการที่ดีไว้ดังนี้ มุ่งเน้นให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง มี ความโปร่งใสและเป็นธรรม รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ อันจะส่งผลให้กิจการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนและเป็นการเพิ่ม มูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการทบทวนและแก้ไขปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงนโยบายให้มีความเป็นปัจจุบัน เหมาะสมกับภาวะการณ์และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจรวมทั้งให้มีความ สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานการกำกับดูแลต่างๆ ที่ได้มีการกำหนดขึ้นเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นการยกระดับแนวทางการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance : CG) ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล จากการที่บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้ในการบริหารงาน และการดำเนินงานของ บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และได้พัฒนาการกำกับดูแลกิจการให้มีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมกับบริษัทฯ

การกำกับดูแลกิจการที่บริษัทฯ ยึดถือเป็นเกณฑ์ ในการดำเนินธุรกิจคือ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD), องค์กรเพื่อความร่วมมือและพัฒนาธุรกิจทางเศรษฐกิจ (OECD), ASEAN CG Scorecard โดยแบ่งออกเป็น 5 หมวดตามเกณฑ์ ได้แก่

- หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
- หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีความตั้งใจที่จะส่งเสริมและสนับสนุนผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนเอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ทั้งในแง่การเปิดเผยข้อมูล วิธีทำบัญชี การใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง ผู้บริหารจะต้องมีจริยธรรมและการตัดสินใจใดๆ จะต้องทำด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้น

นโยบายของบริษัทฯ กำหนดว่า ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นให้ก็ตาม ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อใช้ประกอบการในการตัดสินใจ และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงมติโดยหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th เป็นการล่วงหน้าก่อนที่จัดส่งเอกสารเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ และตีพิมพ์หนังสือบอกกล่าวการประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทยอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันอย่างน้อย 3 วันก่อนการประชุม บริษัทฯ จะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในด้านสิทธิของผู้ถือหุ้น เพื่อความยั่งยืนในเรื่องต่อไปนี้

ก่อนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- มติของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 กำหนดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 เวลา 14.00 น. ณ สโมสรทหารบก (ส่วนกลาง) วิภาวดี กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ขนส่งสาธารณะ เช่น ทางด่วน ป้ายรถเมล์
- แจ้งกำหนดการพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Portal) ล่วงหน้าก่อนวันจัดประชุม

- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องสำหรับการประชุมและหนังสือมอบฉันทะ “แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.” ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kcproperty.co.th) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 30 วัน และบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอ
- บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ในรูปแบบเอกสารที่มีข้อมูลเช่นเดียวกันกับที่ปรากฏบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยหนังสือเชิญประชุม ได้ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผลความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และการลงมติในคราวระ กฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น พร้อมทั้งแนบชี้แจงรายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือมอบฉันทะข้อมูลเกี่ยวกับคำตอบแทนกรรมการ และเอกสารประกอบการประชุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ได้ประกาศหนังสือนัดประชุมลงในหนังสือพิมพ์รายวัน ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และลงประกาศติดต่อกันเป็นเวลา 3 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด
- สำหรับนักลงทุนสถาบัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามที่ขอให้กับนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนต่างชาติผ่านช่องทาง E-mail ให้พร้อมก่อนวันประชุม
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนก่อนวันเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- ในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่ต้อนรับ และให้ข้อมูลในการตรวจสอบเอกสารและลงทะเบียน เพื่อเข้าร่วมการประชุม
- บริษัทฯ ใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ในการลงทะเบียน การนับคะแนนเสียง และการแสดงผลคะแนนเพื่อความถูกต้อง แม่นยำ สะดวก รวดเร็ว ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง
- บริษัทฯ แจ้งวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการใช้บัตรลงคะแนนเสียง
- บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนก่อนเวลาเริ่มประชุม และเมื่อเกินกำหนดเวลาลงทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมยังสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิแต่อย่างใด โดยสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่มีการลงมติ
- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยเสนอชื่อกรรมการให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนที่ละราย
- เพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นอาสาทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
- สำหรับการประชุมประธานกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามได้ตลอดการประชุม
- เมื่อถึงเวลาเริ่มการประชุม ประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อยทุกชุด กรรมการทุกท่าน ผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม

- บริษัทฯ ไม่ได้เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2561 อีกทั้งยังได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุม ซึ่งรายละเอียดได้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

หลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

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

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์และสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอจากบริษัทฯ ในเวลาอันสมควรอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลอย่างโปร่งใส และแสดงความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารผ่านการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะที่กำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ สามารถเลือกกรรมการเป็นรายคน มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ มีการใช้บัตรลงคะแนนในการออกเสียง ในกรณีที่มิมีวาระการประชุมที่กรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสีย จะได้รับการเปิดเผยต่อที่ประชุม และกรรมการหรือผู้บริหารเหล่านั้นจะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติแต่อย่างใด

บริษัทฯ ให้ออกสแกผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกรายทั้งรายใหญ่ รายย่อย ผู้ถือหุ้นต่างชาติ เป็นต้น เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลสำคัญต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจให้กับผู้ถือหุ้นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ นอกจากนี้ จัดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะผ่านช่องทางติดต่อที่สะดวก เพื่อรับความเห็นของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นให้เท่าเทียมกันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Portal) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยในปี 2559 แจ้งระหว่างวันที่ 1-31 ธันวาคม 2559 และในปี 2560 แจ้งระหว่างวันที่ 1-31 ธันวาคม 2560 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระ หรือบุคคลเพื่อเลือกตั้งกรรมการในช่วงเวลาดังกล่าว
- คณะกรรมการบริษัท จะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ

- คณะกรรมการบริษัทเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และ/หรือบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งแบบมอบฉันทะ (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) ตามที่แบบกระทรวงพาณิชย์กำหนดไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมทุกครั้ง
- คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับการลงคะแนนทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสในการตรวจสอบ
- รายการระหว่างกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและกฎหมายและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arms' length) โดยผ่านความเห็นชอบความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดให้สำนักเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ผ่านทางอีเมล nongnapat_ch@kcproperty.co.th และเบอร์โทร 02-2765924
- คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งนโยบายดังกล่าวให้ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติพร้อมกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยเลขานุการบริษัทจะนำรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน”
- ในปี 2560 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในและบริษัทฯ ไม่มีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันหรือซื้อขายหลักทรัพย์ที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2561 ที่ผ่านมาได้มีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 4 ท่าน ณ สโมสรทหารบก (ส่วนกลาง) วิวาดี กรุงเทพมหานคร และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2561 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 4 ท่าน ณ สโมสรทหารบก (ส่วนกลาง) วิวาดี กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 7 วัน ซึ่งบริษัทฯ จะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท 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 และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่อย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้น

สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่องานและสะดวกต่อการตรวจสอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่การประชุมผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียง ซึ่งช่วยลดระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะแสดงจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องเดินทางไปต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้นำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 และรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 13 มิถุนายน 2561 และในวันที่ 2 ตุลาคม 2561 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังได้เผยแพร่รายงานการประชุมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครอง และรักษาสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลธุรกรรมกระบวนงานที่บริษัทฯ กำหนดไว้

โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

• ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งที่จะดำเนินการเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควรและพยายามอย่างดีที่สุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัท

• พนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้จ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้และเพิ่มเติมทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

• ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าฝ่ายบริหารเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ ด้วยเหตุนี้จึงได้มีการจัดทำโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสม ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกันและบริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย นอกจากนี้ฝ่ายบริหารยังมีอิสระในการทำงานในหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยปราศจากการแทรกแซงอีกด้วย

- **คู่สัญญา**

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจกับหุ้นส่วน คู่แข่ง เจ้าหนี้ คู่ค้าและอื่นๆ ข้อกำหนดและเงื่อนไขการซื้อขายที่ได้ทำเป็นสัญญาอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม บริษัทฯ มีนโยบายหลีกเลี่ยงการกระทำใดก็ตามที่อาจจะส่งผลให้เกิดความไม่ซื่อสัตย์สุจริต หรือที่อาจจะเกิดสิทธิของคู่สัญญาของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนดหรือได้ตกลงร่วมกัน

- **ลูกค้า**

บริษัทฯ ณ ตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งที่จะสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมืออาชีพ บริษัทฯ จึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

- **ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม**

บริษัทฯ มุ่งที่จะปฏิบัติต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความใส่ใจกับประเด็นต่างๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม และเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น งานวันตรวจสุขภาพ งานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายใน โครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่างๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัทฯ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน ตามกฎระเบียบการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้น หรือการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือราคาหุ้น ข้อมูลนี้จะเผยแพร่ในเวลาอันเหมาะสมด้วยวิธีที่โปร่งใสผ่านช่องทางที่เป็นธรรมและเชื่อถือได้ โดยมีเป้าหมายหลักคือ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปบนพื้นฐานของการได้รับข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลรายงานประจำปีผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้เว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อ นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน ซึ่งเป็นเลขานุการบริษัท หมายเลขของบริษัทฯ 02-276-5924 หรืออีเมลล์ www.kcproperty.co.th

- (1) บริษัทฯ จะเปิดเผยตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) จะเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ จะเปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้รับความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวผ่านรายงานประจำปี และ Website ของบริษัทฯ
- (3) คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี

- (4) บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย และจำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและความเห็นจากการทำหน้าที่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
- (5) บริษัทฯ จะเปิดเผยคำตอบตอบแทนแก่กรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการชี้แนะทิศทางการดำเนินงานการติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายจัดการ บริษัทฯ เน้นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปโดยเสมอภาค รวดเร็ว เป็นธรรม และโปร่งใส โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้ประธานกรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คณะกรรมการทุกคนมีอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ และข้อบังคับบริษัท โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารอย่างชัดเจนปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีการกระทำที่ขัดต่อกฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนโยบายความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทางอายุ เพศ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนรวม 6 ท่าน แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 1 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้มาจากฝ่ายบริหาร 5 ท่าน ซึ่งมีการการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดรวม 4 ท่าน สอดคล้องกับเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรม ทั้งด้านธุรกิจบัญชีและการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ
- 1.2 กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบวาระจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ รายละเอียดการกำหนดวาระของกรรมการ ดังที่แสดงไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 1.3 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยอีก 2 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
- 2.2 ประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่ได้ดำรงตำแหน่งประธานในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง
- 2.3 คณะกรรมการบริษัทมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานที่ประสิทธิภาพและมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการ โดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาในเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดให้มีคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการพิจารณาและกลั่นกรองงานเฉพาะเรื่องเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการผู้จัดการ
- 2.4 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- 2.5 คณะกรรมการชุดย่อยมีการประชุมร่วมกันเป็นประจำ โดยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม การดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุม ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัท มีภารกิจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมทั้งอำนาจตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 3.2 กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ เป็นประจำปีทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3.3 กำหนดนโยบายการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างชัดเจน เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน
- 3.4 กำหนดนโยบายทางการเงินให้มีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย

- **นโยบายการกำกับดูแลกิจการ**

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ นอกจากนั้น หลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทได้ทำการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดทุกประการ โดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

- **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งจะมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

- **ระบบการควบคุมภายใน**

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักที่สำคัญของบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ

- **รายงานของคณะกรรมการ**

คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานรายงานการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและผู้สอบบัญชีมาประชุมร่วมกันและนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท รวมทั้งสารสนเทศทางการเงิน (รายงานความรับผิดชอบ

ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน) ที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีรับรอง และตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีบริษัท รวมทั้งจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญ ทั้งข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงอย่างครบถ้วนและสม่าเสมอ

4. การประชุม

4.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วาระการประชุมหลัก ได้แก่ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ เรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งก่อน เรื่องเพื่อทราบ เรื่องเพื่อพิจารณา/อนุมัติ

บริษัทฯ มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี อย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านให้ความสำคัญ โดยจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่กำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการพิจารณาศึกษาวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเปิดเผย และเป็นอิสระ มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูง ยังเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ อื่นๆ ด้วย

ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ และกรรมการทุกท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

ผู้บริหารระดับสูงสามารถเข้าร่วมประชุมได้

4.2 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี วาระการประชุมหลัก ได้แก่ พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่แสดงถึงกิจการของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมาพิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน พิจารณานุมัติจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผล พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีและกิจการอื่นๆ

5. ค่าตอบแทน

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เสนอความเห็นเกี่ยวกับค่าตอบแทนของคณะกรรมการแต่ละชุดต่อกรรมการบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส ใช้หลักเกณฑ์และนโยบายที่กำหนด และอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของ

กรรมการแต่ละท่าน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่จูงใจระยะยาวที่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท จะนำเสนออัตราค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี

ทั้งนี้ บริษัท กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามรูปแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

6. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารให้มีการร่วมสัมมนาและฝึกอบรม เพื่อให้พัฒนาความรู้ในทุกๆ ด้าน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง

บริษัท สนับสนุนให้กรรมการ และผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับกรรมการบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการและผู้บริหาร เพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท จำนวน 2 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน สำหรับรายละเอียดและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาจะพิจารณาคุณสมบัติและคัดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายของบริษัท

● กรรมการบริษัท

บริษัท มีกระบวนการคัดเลือกและสรรหากรรมการอย่างโปร่งใส โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท มีคุณสมบัติตามที่บริษัท ต้องการ โดยพิจารณาจากทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นต่อองค์กร อีกทั้งพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งระยะสั้นและระยะยาวด้วย โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา พร้อมอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เป็นไปตามแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการตามข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่า คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร โดยให้คณะกรรมการเลือกตั้งประธานกรรมการ และอาจจะเลือกรองประธานกรรมการตามที่เหมาะสมได้ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งและกรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้าหากมีส่วนได้ส่วนเสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัททำขึ้นหรือถือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

● กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจำนวนของคณะกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 3 คนหรืออย่างน้อย 1 ใน 3 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. กรรมการอิสระรวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

2. กรรมการอิสระต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตรรวมทั้งคู่สมรสของบุตร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่น ๆ ในการบริหารจัดการและธุรกิจทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
6. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
7. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. กรรมการอิสระจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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 โดย ยึดเกณฑ์คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติเรื่องอำนาจการดำเนินการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดอำนาจลงนาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งกำกับดูแลให้นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับบริษัท ส่วนหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัท การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วน มีการดำเนินการทำนองเดียวกับบริษัทหลัก โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงกันและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลเพื่อการจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาว่ากิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ในการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัทฯ มีนโยบายดังนี้

- 1) บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทฯ ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมกับกิจการนั้นเข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงาน ตามกรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทมอบให้ โดยจะต้องรายงานผลการดำเนินการทั้งรายไตรมาส และรายปี “ให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยได้ หรือในกรณีเรื่องสำคัญ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุน หรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วน ถ้าปล่อยให้ล่าช้าออกไปจะกระทบต่อธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ผู้แทนบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามสมควร เพื่อป้องกันเหตุนั้น แต่ต้องแจ้งและรายงานเหตุดังกล่าวให้ประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทราบ และต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัท ภายหลังการดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- 2) การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหาร หรือบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร เป็นผู้รับมอบฉันทะไปร่วมการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทฯ มีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น ในวาระต่างๆ โดยเฉพาะวาระสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบแล้ว เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและประธานกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ การเพิ่มทุนหรือลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น
- 3) ในกรณีที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม มีกำลังพนักงานไม่เพียงพอ หรือจำเป็นต้องใช้บุคลากรพิเศษที่บริษัทฯ มีบุคคลเหล่านั้นเป็นพนักงานอยู่ บริษัทฯ จะสนับสนุนจัดส่งพนักงานเข้า ช่วยในค่าปรึกษา และปฏิบัติงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ชั่วคราวเท่าที่จำเป็น แต่ยังคงมีสถานภาพเป็นพนักงานของบริษัทฯ อยู่ โดยไม่มีการขาดจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
- 4) คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบแทนให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล เพื่อรักษาประโยชน์ในทรัพย์สินการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และให้การประกอบกิจการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปตามเป้าหมายแผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ รายงาน และประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป
- 5) เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปโดยโปร่งใสและมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ใช้ผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีเดียวกันเพื่อแสดงความบริสุทธิ์ใจ และเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบรายการทำธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งแสวงหาหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอในการแสดงความเห็นต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม นอกจากนั้นบริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) กรรมการบริหารผู้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะได้รับค่าตอบแทนจากเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เท่านั้น บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

- 1) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้
- 2) กรรมการผู้บริหารและพนักงาน ต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยินลอบฟัง ดักฟังหรือบันทึกเสียง ข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทอีกทั้งไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสารหรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดอันนำไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้
- 3) ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเองคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 4) ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ
- 5) กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

นอกจากนี้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าว ให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วัน นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาท ภาระ หน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทข้อ 40(5) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี กรณีของบริษัทฯ ที่ประชุมใหญ่วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี

ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 ของกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้

- 1) นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 หรือ
- 2) นางสาวสมจิณนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 หรือ
- 3) นางสาวสมจิณนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599

โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินประจำปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายสำหรับงบการเงินประจำปี 2561	(หน่วย : บาท)
ค่าสอบบัญชี (Audit Fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,110,000
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	200,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit fee) รวมทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย	
▪ ค่าพาหนะเดินทางไปปฏิบัติงาน ไตรมาสละ 22,500 บาท	90,000
รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น	2,400,000

ทั้งนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

หมายเหตุ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ รวมแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

1. นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 2 รอบปีบัญชี ตั้งแต่รอบบัญชีปี 2560-2561

9.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและติดตามผลการปฏิบัติตามแผนการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ โดยในปี 2561 ไม่มีสถานการณ์ใดที่การปฏิบัติไม่เป็นไปตามนโยบาย

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ยึดหลักและการดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์และได้รับบริการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคม

และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิดหรือทำให้เสียสิทธิ์ของผู้บริโภค โดยมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมีรายละเอียดดังนี้

10.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่เน้นการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ตามกรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค และคู่ค้า มีการเปิดเผยข้อมูลความโปร่งใสและตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในป้องกันการหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจนชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงความเสมอภาค ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ได้รับความสำคัญและผลประโยชน์ที่เท่าเทียมกัน ซึ่งความเสื่อมเสียของชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อข้อกำหนด หลีกเลี่ยงการดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งในเชิงธุรกิจสำหรับพนักงานนั้น ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดีทั้งผลตอบแทน และสวัสดิการ รวมถึงคุณภาพชีวิตในการทำงานด้วยการบรรจุให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

10.2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและโปร่งใส โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนาจริงและความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชัน เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติตัวอย่างเคร่งครัด มีรายละเอียดดังนี้

• คำนิยามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้ สัญญามอบ ให้ ให้คำมั่น เรียกรับ หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ อันเป็นการให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจ หรือแนะนำธุรกิจให้กับบริษัทโดยเฉพาะหรือเพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียม ประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

ทุจริต หมายถึง การแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบด้วยหน้าที่หรือด้วยกฎหมายของกรรมการผู้บริหารและพนักงาน ทั้งของบริษัทฯ ของลูกค้า และของคู่ค้า หรือคู่สัญญาของบริษัท อาทิ การทำหลักฐานการเงินเป็นเท็จ การนำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ส่วนตัว การเบียดบัง การยกยอก ฉ้อโกง การกระทำในลักษณะที่มีการขัดกันของผลประโยชน์ ฯลฯ

การจ่ายเงินคอร์รัปชัน หรือการจ่ายผลประโยชน์ทางทุจริตหมายความว่าความรวมถึงการจ่ายเงินทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ โดยตรงจากบริษัทฯ เอง หรือผ่านลูกค้า/คู่ค้า หรือบุคคลที่สาม

- **นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน**

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ 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 ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน และจรรยาบรรณบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) พนักงานบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา

หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัท ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้

- 3) บริษัทฯ จะให้เป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ใน Whistleblower Policy
- 4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- 6) บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ ทั้งการทำธุรกรรมกับภาครัฐและภาคเอกชน

- **ข้อกำหนดในการดำเนินการ**

- 1) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกตัวบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงาน พนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงานเพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือจรรยาบรรณ และข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมของบริษัท นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไปในธุรกิจของบริษัท
- 3) เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชัน กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายการให้ มอบ หรือรับ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองให้เป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท
 - เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
 - ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด การดำเนินงานของบริษัท และการติดต่อกับภาครัฐจะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

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

การดำเนินการในปี 2561

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

10.4 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่มีคุณค่า และเป็นหัวใจในการขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่เป้าหมายที่จะนำพาให้บริษัทฯ มีความเข้มแข็งสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางปฏิบัติในการ

บริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นระบบอันส่งผลถึงสภาพในการทำงานที่ดี มีความเป็นมืออาชีพ ตั้งแต่กระบวนการสรรหา การพัฒนาศักยภาพและความรู้ ความสามารถของพนักงาน ให้เป็นคนมีคุณภาพ มีจิตวิญญาณความเป็นเจ้าของ มีความมุ่งมั่นทุ่มเท มีทัศนคติ และจิตสำนึกที่ดีในการเป็นผู้ให้ ทั้งต่อองค์กร ครอบครัว และสังคม โดยบริษัทฯ จะใช้หลักธรรมาภิบาลที่ดีในการดูแลพนักงานเพื่อสร้างความไว้วางใจซึ่งกันและกัน พร้อมทั้งกระตุ้นให้พนักงานมีส่วนร่วมในการผลักดัน และเปลี่ยนแปลงองค์กรอย่างสร้างสรรค์ ตระหนักในสิทธิและหน้าที่ และมีคุณธรรมยึดมั่นในความถูกต้องที่งาม

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม คือการเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักจริยธรรมซึ่งมีส่วนสำคัญยิ่งที่จะสร้างความยุติธรรม ความมั่นคงและความสงบสุขในสังคม อันรวมถึงความมั่นคงยั่งยืน และความเจริญเติบโตของกิจการ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงาน ตามปณิธานว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบกิจการพร้อมทั้งให้ความสำคัญคุ้มครองในสภาพการทำงาน สุขภาพ และความปลอดภัย ของลูกจ้าง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยความเป็นธรรม และเคารพสิทธิตามหลักมนุษยชน ไม่ออกกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อันเป็นการกีดกันทางเพศ อายุ เชื้อชาติ และศาสนา
- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งใด ๆ ในบริษัทฯ จะต้องเป็นไปด้วยความยุติธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติและความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งด้านความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นกับงานเป็นสำคัญ และไม่กีดกันบุคคลทุพพลภาพในการว่าจ้างเข้าทำงาน นอกจากนี้ หากบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลทุพพลภาพเข้าทำงาน บริษัทฯ จะจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและสวัสดิการที่เหมาะสมตามสมควร โดยผู้ที่ผ่านคัดเลือกจะต้องเป็นพนักงานทดลองงานมีระยะเวลาติดต่อกันไม่เกิน 90 วัน เพื่อบ่งชี้ว่าพนักงานผู้นั้นมีผลการปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดหรือมีความรู้ ความสามารถ ความประพฤติที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาให้ปฏิบัติงานในตำแหน่งงานนั้นๆ ต่อไปได้หรือไม่
- การกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการเป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี
- บริษัทฯ จัดให้มีโครงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานและพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าในการทำงานต่อไป โดยมีการจัดเก็บข้อมูลเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความทันสมัยและเหมาะสมตลอดเวลา นอกจากนี้จัดให้มีการประเมินพนักงานอย่างสม่ำเสมอโดยเครื่องมือที่มีความโปร่งใสและเชื่อถือได้
- พนักงานมีช่องทางสื่อสารเพื่อเสนอแนะ หรือร้องทุกข์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงาน ซึ่งข้อเสนอต่างๆ ได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง มีการกำหนดวิธีแก้ไขที่เป็นประโยชน์กับทุกฝ่ายและสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับสวัสดิการในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรด้านต่าง ดังนี้

- สวัสดิการพนักงาน ได้แก่ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่มสวัสดิการเงินช่วยเหลือ และอื่นๆ
- กิจกรรมงานเลี้ยงปีใหม่

10.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้วยตระหนักถึงความสำคัญของสังคม สิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการจึงมีการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนกลาง เพื่อทุกคนรอบรู้ได้ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน และจัดสวนในพื้นที่ที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีความมุ่งมั่น ในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อประโยชน์ในการช่วยแก้ไขและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่น และความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

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

10.6 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความตระหนักถึงผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รับผิดชอบต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด บริษัทฯ จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การวางแผนการนำเทคโนโลยีและระบบมาใช้ในการถ่ายเทอากาศภายในบ้านมีระบบควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานงานก่อสร้าง การสร้างสวนรอบบ้าน การจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามผลกระทบทตาม

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายด้านพลังงาน โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยลดการใช้ไฟฟ้า เช่น ปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์ ลดการใช้กระดาษ เพื่อเป็นการช่วยลดการใช้พลังงานและเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยลดสิ่งแวดล้อม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน

10.7 การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาธุรกิจให้มั่นคงก้าวหน้าควบคู่กับความมุ่งมั่นที่จะตอบแทนสังคม และชุมชนอย่างต่อเนื่อง โดยดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสร้างเสริมความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืนให้กับสังคม ชุมชนที่บริษัทฯ ได้เข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด โดยมีระบบกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส เปิดเผย ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม เพื่อนำไปสู่ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย และความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งยังตระหนักถึงภารกิจสำคัญในการสร้างสรรค์สังคมด้วยการสนับสนุนโครงการ อันเป็นประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม การพัฒนาศักยภาพของเยาวชน และการช่วยเหลือสาธารณประโยชน์ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม และในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนหรือสังคม ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการช่วยเหลือสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นด้วยการสร้างการจ้างงานและสร้างความหลากหลายในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ การทำให้เกิดความเข้มแข็งของหน่วยงานต่างๆ ของชุมชน การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมคือการร่วมมือและมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานหรือกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาและส่งเสริมความเข้มแข็งตลอดจนฟื้นฟูสังคม วัฒนธรรม ธรรมชาติ ให้กลับมาอุดมสมบูรณ์ทั้งที่เป็นชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ติดกันหรือใกล้เคียงบริษัทฯ หรือหน่วยงานของบริษัทฯ เสมือนเป็นชุมชนเดียวกัน รวมถึงชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- มุ่งมั่นพัฒนาให้ธุรกิจเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่กับการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของชุมชนและให้ความช่วยเหลือสังคมด้วยความตั้งใจ
- ช่วยเหลือและพัฒนาสังคมโดยใช้จุดแข็งและประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจมาใช้ในการทำงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
- ดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ทั้งชุมชนใกล้บริษัทฯ และชุมชนในพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคเข้าไปไม่ถึง (Society)
- มุ่งเน้นการนำพลังงานที่มีอยู่ในธรรมชาติมาใช้ให้เกิดประโยชน์แทนการปล่อยทิ้งไปโดยสูญเปล่า โดยอิงปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงที่ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรท้องถิ่นให้มากที่สุด

แผนงานการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้มีแนวนโยบายในเรื่องของการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- โครงการพัฒนาชุมชนหรือสังคมนรอบๆ บริษัทฯ / สังคมใกล้บริษัทฯ / สังคมห่างไกลบริษัทฯ จะมีการร่วมกันพัฒนาอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เช่น โครงการบริจาคเงินและมอบสิ่งของให้แก่โรงเรียน เป็นต้น
- โครงการกรณีเร่งด่วนที่เกิดขึ้นต่อชุมชนหรือสังคมนรอบๆ หรือใกล้เคียงบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากผลกระทบของกิจการบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จะเร่งรีบดำเนินการทันทีที่ได้รับทราบข้อมูลนั้นๆ

การดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยเฉพาะความรับผิดชอบต่อสังคมนั้นเป็นเรื่องที่สามารถเริ่มต้นกระทำได้จากการมีจิตสำนึกและคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อเป็นขั้นพื้นฐานของผู้บริหารและพนักงานในบริษัทฯ ที่จะไม่ทำในสิ่งใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเป็นอันตรายเป็นอันตรายต่อผู้อื่นหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกๆ หน่วยในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ในขณะที่เดียวกันก็ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบเงื่อนไข และวัฒนธรรมท้องถิ่นที่มีอยู่ และการดำเนินกิจการต้องเป็นไปอย่างมีคุณธรรมจริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนการมีธรรมาภิบาล ซึ่งจะเป็นเครื่องกำกับความซื่อสัตย์สุจริตโปร่งใสและยุติธรรม โดยสามารถประยุกต์ใช้ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นเครื่องมือเกื้อหนุนอย่างมีสติและตั้งมั่นอยู่ในความไม่ประมาทและบริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่น ตั้งมั่นในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนหรือสังคมที่อยู่ในพื้นที่ใกล้หรือห่างไกลบริษัทฯ เพื่อจะได้สอดคล้องกับแผนนโยบายในการพัฒนาชุมชนหรือสังคม

10.8 การเผยแพร่ข่าวสารจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

การมีนวัตกรรมและเผยแพร่ข่าวสารซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและ ผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ สนับสนุนการคิดค้นนวัตกรรม หรือแนวทางการดำเนินการใหม่ๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียเสมอ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำระบบ RFID (Radio Frequency Identification) คือ จัดทำระบบการเข้า – ออกโครงการ แบบ RFID (อัตโนมัติน)

คุณสมบัติระบบ RFID

- 1) กำหนดให้สมาชิกภายในหมู่บ้านที่มีรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ทุกคัน ใช้บัตร RFID ผ่านเข้า - ออกโครงการฯ โดยต้องติดต่อสำนักงานโครงการฯ เพื่อลงทะเบียนการใช้บัตร ชำระค่าบริการสาธารณะ รับบัตร RFID กับเจ้าหน้าที่งานสาธารณูปโภค
- 2) ระบบจะทำการบันทึกการทุกครั้งที่ผ่านเข้า - ออก ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะทำให้สามารถควบคุมและตรวจสอบการเข้า - ออก ของยานพาหนะได้ทุกครั้ง ตลอด 24 ชั่วโมง
- 3) สำหรับบุคคลภายนอก ต้องติดต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, แจ้งความประสงค์ที่จะเข้าภายในโครงการฯ, บันทึก/แลกบัตร กับเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นข้อมูลการเข้า - ออก หากเกิดเหตุอันไม่พึงประสงค์ เจ้าหน้าที่จะสามารถตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังและให้ข้อมูลกับเจ้าหน้าที่ตำรวจได้ทันที

การจัดทำรายงานและการดำเนินงาน

รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2561 ครอบคลุมกิจกรรมของบริษัทฯ ตลอดทั้งปี 2561 โดยเน้นส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม โดยรูปแบบของรายงานที่นำเสนอเป็นไปตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื้อหาและข้อมูลต่างๆ ที่นำเสนอในรายงานได้ผ่านการทบทวนและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม

การพัฒนาทางด้านความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ Corporate Social Responsibility (CSR) ไม่ใช่เพียงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือภาครัฐต่างๆ ที่สนับสนุนให้ภาคเอกชนหันมาสนใจในเรื่องของการตอบแทนสังคมในรูปแบบต่างๆ มากขึ้น หรือเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือต่อนักลงทุน ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมและแผนงานตอบแทนสังคมทั้งที่เป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ (In-process)

และกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After-process) ซึ่งเป็นการดำเนินนโยบาย CSR ที่ไม่เพียงแต่เป็นการช่วยเหลือทางการเงิน แต่ยังสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมไปพร้อมๆ กับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของ บริษัทฯ ให้เป็นไปในทางที่เสริมสร้างคุณภาพให้แก่สังคม โดยทางบริษัทฯ มุ่งเน้นในการสร้างคนที่ดีสู่สังคมผ่านการให้การศึกษา เพื่อเป็นการสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการแบ่งปันองค์ความรู้ที่บริษัทฯ สังเกตมาเป็นระยะเวลานานให้แก่ทั้งคนในองค์กรและตอบแทนคืนสู่สังคม เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่างๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

โดยมีคณะกรรมการได้พิจารณาและร่วมกันประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และตอบแบบประเมินความเพียงพอของระบบ ควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง ควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

11.1 การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นและให้ความสำคัญในสิ่งที่ถูกต้อง ความชอบธรรมและความมีจริยธรรม การสร้างความตระหนัก และบรรยากาศของการควบคุมภายในองค์กร เพื่อสื่อสารให้พนักงานเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติตามความรับผิดชอบต่อ การจัดโครงสร้างขององค์กรที่สนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน กำหนดนโยบายและขั้นตอนปฏิบัติ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่เหมาะสมในแต่ละสายงาน และสามารถวัดผลได้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยมีการกำหนดดัชนีชี้วัดการปฏิบัติงาน ของพนักงานและเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่เป็นธรรมกับพนักงานในทุกฝ่ายทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน งานตรวจสอบภายในขึ้นตรงกันคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงสร้างองค์กรที่ชัดเจนที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีนโยบายในการสรรหา พัฒนาและรักษากฎเกณฑ์ที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและพร้อมที่จะสนับสนุนเป้าหมายขององค์กรได้ โดยการให้แรงจูงใจที่เหมาะสม

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

11.2 การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจ โดยวิธีการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภท ทั้งปัจจุบันและอนาคต ประเมินว่ามีมาตรการที่จะควบคุมติดตามดูแลความเสี่ยงที่เหมาะสม หากมีเหตุการณ์ที่ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมทั้งระดับผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากระดับที่จะมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างรอบด้าน โดยมีการประเมินปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งผลกระทบจากภายนอกและภายในบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาถึงโอกาสที่อาจจะเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริต บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวทางการปฏิบัติขององค์กรสื่อสารให้พนักงานรับทราบเมื่อพบเหตุการณ์ทุจริตและวิธีปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารสามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่ธุรกิจหรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง โดยมีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของฝ่ายจัดการสำหรับการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ได้มีการมอบหมายพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติและจัดให้มีการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

11.3 การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารได้ในระดับที่ดี โดยมีการกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการปฏิบัติงานและอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน มีโครงสร้างการบริหารงานที่ระบุหน้าที่ความรับผิดชอบ และการรายงานของทุกหน่วยงาน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนและพิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี เพื่อให้บริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานที่เพียงพอ ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการต่อต้านการทุจริต ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบประเด็นสำคัญและปัญหาที่พบจากการตรวจสอบ โดยได้เสนอแนะให้ฝ่ายบริหารดำเนินการแก้ไข และให้มีการรายงาน ผลการแก้ไข มาตรการป้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

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

11.4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่มีสาระสำคัญ และข้อมูลประกอบอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน ภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่างๆ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำ และจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างเพียงพอ จัดทำข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน เพื่อช่วยทำให้การควบคุมการดำเนินงานได้ผล และให้เข้าใจตรงกันตามความรับผิดชอบแต่ละระดับ มีการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญโดยจำแนกออกเป็นหมวดหมู่เหมาะสม โดยไม่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารภายในองค์กร เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานหรือการสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการกระบวนการสื่อสารภายนอกองค์กร ได้จัดให้มีช่องทางสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน Call Center / เจ้าหน้าที่ นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ทราบข้อบกพร่องและปัญหาที่เกิดขึ้น และเพื่อให้หน่วยงานภายนอกได้รับข้อมูลที่ต้องการ สามารถแจ้งข้อมูลแก่บริษัทฯ ได้

11.5 ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้เชิญผู้สอบบัญชีมาเสนอแนะการเงินและประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดนโยบาย ขั้นตอนการปฏิบัติงาน และมอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบภายในดำเนินการ

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ การประเมินผลทั้งในระหว่างการปฏิบัติงาน และเป็นรายครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังมีประสิทธิภาพ เนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การติดตามประเมินผลให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดไว้

12. รายการระหว่างกัน

12.1 ลักษณะของรายการระหว่างกันและนโยบายในการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ ไว้ในงบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น และ/หรือการมีผู้ถือหุ้นหรือ กรรมการบางส่วนร่วมกัน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากรายการที่เกิดขึ้นที่มีใช้เป็นรายการธุรกิจปกติ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีส่วนอนุมัติในรายการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นจริยธรรมของกรรมการ และหากมีการประเมินราคาก็จะใช้บริษัทประเมินที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ประเมินเพื่อให้ความเห็นชอบหรือความเหมาะสม

ทั้งนี้ เมื่อมีรายการเกิดขึ้นทางบริษัทฯ จะมีการเปิดเผยสารสนเทศสู่สาธารณะผ่านระบบ Set Portal ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามธุรกิจปกติ

12.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
3. บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าว
4. บริษัท กรีนแลนด์ ลีฟวิ่งเพลส จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
5. บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
6. บริษัท พรสวรรค์เรียวเอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
7. บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
8. บริษัท สามวาควัสดุก่อสร้าง จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
9. นายกฤติภัทร อิทธิสัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

12.3 รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2560 และปี 2561 บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2561	ปี 2560	
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	เงินกู้ยืมระยะสั้น	83,258	57,347	สภาพคล่องทางการเงิน
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	620	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	131	131	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
3. บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	22	22	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
4. บริษัท กรีนแลนด์ ลีฟวิ่งเพลส จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,694	1,694	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	-	-	
5. บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	308	308	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
6. บริษัท พรสวรรค์เรียวเอสเตท จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15	15	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	10	10	
7. บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	76	76	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
8. บริษัท สามวาค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	1,453	-	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตั้งลงกัน
10. นายกฤติภัทร อิทธิสัญญากร	ลูกหนี้เรื่องการยกยอกเงินในตั๋วแลกเงิน	329,233	329,233	มูลหนี้ตามคดีความฟ้องร้อง

หมายเหตุ : สัญญาร่วมทุนฯ หมายถึง สัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

12.4 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ รายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามตลาดและดำเนินการเช่นเดียวกับที่ปฏิบัติกับคู่ค้าทั่วไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ดำเนินการไปเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นเท่านั้น

12.5 มาตรการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ร่วมพิจารณาถึงผลกระทบและให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขการค้าปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขออนุมัติในหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ดังนี้ บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทฯ จึงขออนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าว หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

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

นอกจากนี้ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างการดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่สำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

12.6 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างการที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป โดยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใสยุติธรรม เป็นไปตามหลักการกำกับกิจการที่ดี ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และจะต้องเป็นไปตามอำนาจอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

12.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาข้อตกลงที่สำคัญ

-ไม่มี-

12.8 มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุนในอนาคต หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันให้เป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้ช่วยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกัน รวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเสนอผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

- **ความเห็น**

ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- **เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของผู้สอบบัญชี ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ผู้สอบบัญชีเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี

- **ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น**

ผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับ กลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

- **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ผู้สอบบัญชีได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 9 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 309.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ผู้สอบบัญชีได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร
- เปรียบเทียบราคาต้นทุนการพัฒนาแต่ละโครงการ แต่ละแปลง (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) กับราคาของผู้ประเมินอิสระ และทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบสภาพโครงการทุกโครงการที่คงเหลืออยู่ทุกโครงการ เปรียบเทียบสภาพจริงกับหนังสือยื่นจัดสรรที่ดินกับหน่วยงานราชการ และเปรียบเทียบกับข้อตกลงในการซื้อขายของลูกค้า

2) การแสดงมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.6, 4.7, 11 และข้อ 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 600.26 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 158.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระผู้สอบบัญชีได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละโครงการ
 - ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
 - ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
 - ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
 - ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
 - ตรวจสอบสภาพของที่ดินรอการพัฒนาว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่
- ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น)

ผู้สอบบัญชีคาดว่าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและผู้สอบบัญชีไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อผู้สอบบัญชีได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากผู้สอบบัญชีสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ผู้สอบบัญชีต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

- **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

- **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีตามมาตรฐานการสอบบัญชี ผู้สอบบัญชีได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด ปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน ตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล แสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าผู้สอบบัญชีได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ผู้สอบบัญชีต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของผู้สอบบัญชีจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ผู้สอบบัญชีรับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ผู้สอบบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากผู้สอบบัญชีได้พบในระหว่างการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งผู้สอบบัญชีเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีและมาตรการที่ผู้สอบบัญชีใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้สอบบัญชีขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ผู้สอบบัญชีพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของผู้สอบบัญชี เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.64	2.35	58.98	4.86	33.26	2.29
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	0.64	0.04
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	309.09	26.28	370.32	30.49	707.76	48.81
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	5.88	0.50	4.08	0.34	12.75	0.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	27.64	2.35	58.98	4.86	33.26	2.29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	342.61	29.13	433.38	35.68	754.41	52.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	46.04	3.91	71.87	5.92	71.65	4.94
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	600.26	51.04	500.77	41.23	540.01	37.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	158.84	13.50	179.15	14.75	20.31	1.40
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	8.63	0.73	11.60	0.96	13.54	0.93
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.74	0.06	0.93	0.08	1.03	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.88	0.58	8.02	0.66	8.02	0.55
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	-	-	38.50	2.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.17	1.03	8.90	0.73	2.48	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	833.56	70.87	781.24	64.32	695.54	47.97
รวมสินทรัพย์	1,176.17	100.00	1,214.62	100.00	1,449.9	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุง ใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุง ใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	350.07	24.14
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	69.87	5.94	32.92	2.71	27.75	1.91
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.28	0.28	7.41	0.61	9.25	0.64
หนี้สินผิดนัดชำระ	532.15	45.24	479.48	39.48	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	24.40	2.01	114.05	7.87
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2.20	0.19	2.44	0.20	2.22	0.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.88	4.58	65.55	5.40	78.00	5.38
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	17.19	1.46	17.54	1.44	1.68	0.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.26	0.11	0.16	0.01	7.39	0.51
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.66	1.84	20.77	1.71	15.61	1.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	701.49	59.64	650.67	53.57	606.02	41.80
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	24.40	1.68
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.66	0.14	3.86	0.32	5.87	0.40
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4.28	0.36	4.25	0.35	3.55	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.66	0.91	10.10	0.83	4.56	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16.60	1.41	18.21	1.50	38.38	2.65
รวมหนี้สิน	718.09	61.05	668.88	55.07	644.40	44.44

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุง ใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุง ใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	74.39	875.00	72.04	875.00	60.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	8.08	95.02	7.82	95.02	6.55
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	-		-		-	
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ยังไม่ได้ จัดสรร	102.29	8.70	102.29	8.42	102.29	7.05
	(614.23)	(52.22)	(526.57)	(43.35)	(266.76)	18.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	458.08	38.95	545.74	44.93	805.55	55.56
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,176.17	100.00	1,214.62	100.00	1,449.95	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุง ใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุง ใหม่)	%
รายได้จากการขาย	175.66	82.46	295.88	96.67	708.62	89.23
ต้นทุนขาย	(127.43)	(59.82)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(75.67)
กำไรขั้นต้น	48.23	22.64	5.42	1.77	107.69	13.56
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	69.82	8.79
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	12.21	5.73	-	-	0.58	0.07
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	16.66	7.82	-	-	-	-
รายได้อื่น	8.49	3.99	10.20	3.33	15.17	1.91
รวมรายได้อื่น	37.36	17.54	10.20	3.33	85.57	10.77
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	85.59	40.18	15.62	5.10	193.26	24.33

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(24.14)	(11.33)	(26.13)	(8.54)	(35.11)	(4.42)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(94.34)	(44.29)	(95.86)	(31.32)	(84.65)	(10.66)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(67.19)	(8.46)
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	-	(25.50)	8.33	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.00	(47.13)	15.40	-	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(0.29)	(15.86)	5.18	-	-
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	(1.63)	(0.77)	(2.39)	0.78	62.9	7.93
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(2.24)	(1.05)	(90.88)	(29.69)	(4.25)	(0.54)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดัดแปลงหนี้และภาษีเงินได้	(35.13)	(16.49)	(197.25)	(64.44)	69.3	8.72
ต้นทุนทางการเงิน	(50.61)	(23.76)	(62.30)	(20.35)	(36.13)	(4.55)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(85.74)	(40.25)	(259.550)	(84.80)	33.1	4.17
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(2.69)	(1.26)	(0.26)	(0.08)	(9.44)	(1.19)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(88.43)	(41.51)	(259.81)	(84.88)	23.68	2.98
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :						-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						-
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	0.00	7.95	1.00
รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	0.00	7.95	1.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(87.66)	(41.15)	(259.81)	(84.88)	31.63	3.98
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.10)		(0.30)		0.04	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(85.74)	(259.55)	33.12
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.39	4.17	6.13
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	1.45	2.39	(62.94)
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	25.50	-
ขาดทุนจากการประมาณการโครงการร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	1.41	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(28.05)	37.67	22.63
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(0.15)	0.06	(2.14)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12.21)	-	-
กำไรจากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	(16.66)	-	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	0.10	2.26
ขาดทุนจากค่าเผื่อด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	47.13	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	67.19
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(69.82)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	0.80	0.80	1.58
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	0.51	15.86	1.68
รายได้อื่น	-	-	(1.50)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	(2.25)
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	50.61	61.84	34.14
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(85.05)	(62.62)	30.08
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	102.40	162.98	526.12
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(15.80)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.25)	6.92	0.35
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.73)	(3.59)	(1.09)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4.72	5.62	(86.66)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(4.14)	(1.84)	(47.41)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.90	3.74	13.70
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.10)	(0.32)
หนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(0.86)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.56	5.54	0.44
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	13.55	100.85	435.21
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	-	-	2.25
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(3.65)	(13.40)	(47.77)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(1.99)	(10.31)	(9.25)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	7.91	77.14	380.44
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25.84	(0.23)	9.62
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32.52	-	26.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(26.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(80.38)	-	-
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	(38.50)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.17	-	1.85
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(1.17)	(1.67)	(3.07)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.08)	(0.13)	(1.07)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(23.10)	(2.03)	54.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(0.07)	(4.82)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20.79
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(195.54)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	85.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(13.70)	(12.00)	(96.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(35.05)	(236.14)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.44)	(2.28)	(2.50)

ตารางสรุปกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(16.14)	(49.40)	(429.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(31.33)	25.71	5.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	58.97	33.26	27.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	27.64	58.97	33.26

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.49	0.67	1.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.09	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.003	0.03	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.38	0.54	1.70
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	973.02	677.37	214.94
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.82	8.82	21.66
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	200.13	41.37	16.86
Cash Cycle	วัน	-	-	-
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	27.46	1.83	15.20
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(20.00)	(66.67)	9.77
อัตรากำไรอื่น	%	17.54	3.33	10.77
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(22.52)	(39.11)	549.37
อัตรากำไรสุทธิ	%	(49.90)	(87.81)	4.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(19.14)	(47.61)	3.93

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(7.45)	(21.39)	2.18
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(10.52)	(33.26)	4.55
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.18	0.25	0.55
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.57	1.23	0.80
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.28	1.05	0.68
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น-ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	1.17	1.05	0.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.21	2.24	11.79
- $\frac{\text{คำนวณจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ต้นทุนทางการเงิน + ภาษี) / ต้นทุนทางการเงิน}}$				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.69)	(3.17)	1.92
- $\frac{\text{คำนวณจาก (กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน - ไม่รวมรายการอุทกภัยและผลการดำเนินงานที่ยกเลิก) / ต้นทุนทางการเงิน}}$				
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	(6.01)	(4.90)	0.42
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.08	1.20	0.59
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-

หมายเหตุ :

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

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

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23.68	1.97	57.94	4.74	33.25	2.28
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	309.09	25.72	370.32	30.31	707.76	48.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.87	0.49	4.09	0.33	12.75	0.87
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	338.64	28.18	432.35	35.39	753.76	51.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				-		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	46.03	3.83	71.87	5.88	71.65	4.91
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.00	2.50	30.00	2.46	30.00	2.06
ที่ดินรอการพัฒนา	600.26	49.95	500.77	40.99	540.01	37.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	158.84	13.22	158.84	13.00	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	8.24	0.69	11.11	0.91	13.54	0.93
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.74	0.06	0.93	0.08	1.03	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.89	0.57	6.88	0.56	6.88	0.47
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	-	-	38.50	2.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.17	1.01	8.90	0.73	2.48	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	863.17	71.82	789.30	64.61	704.09	48.30
รวมสินทรัพย์	1,201.81	100.00	1,221.65	100.00	1,457.85	100.00

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	350.07	24.01
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	69.95	5.82	28.64	2.34	27.73	1.90
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.28	0.27	7.41	0.61	9.25	0.63
หนี้สินผิดนัดชำระ	532.15	44.28	479.48	39.25	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	24.40	2.00	114.05	7.82
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2.01	0.17	2.26	0.18	2.22	0.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	83.26	6.93	57.35	4.69	61.05	4.19
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.88	4.48	65.56	5.37	78.00	5.35
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	17.19	1.43	17.54	1.44	1.68	0.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.66	1.80	20.77	1.70	15.61	1.07
รวมหนี้สินหมุนเวียน	783.38	65.18	703.41	57.58	659.66	45.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	24.40	1.67
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.60	0.13	3.60	0.29	5.87	0.40
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4.28	0.36	4.25	0.35	3.55	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.65	0.89	10.10	0.83	4.56	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16.53	1.38	17.95	1.47	38.38	2.63
รวมหนี้สิน	799.91	66.56	721.36	59.05	698.04	47.88

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	72.81	875.00	71.62	875.00	60.02
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	7.91	95.02	7.78	95.02	6.52
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ทุนสำรอง						
ตามกฎหมาย	102.30	8.51	102.29	8.37	102.29	7.02
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ยังไม่ได้จัดสรร	(670.42)	(55.78)	(572.02)	(46.82)	(312.50)	21.44
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	401.90	33.44	500.29	40.95	759.81	52.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201.81	100.00	1,221.65	100.00	1,457.85	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	175.66	87.48	295.88	96.67	708.62	97.83
ต้นทุนขาย	(127.43)	(63.46)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(82.96)
กำไรขั้นต้น	48.23	24.02	5.42	1.77	107.69	14.87
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	0.58	0.08
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16.66	8.30	-	-	-	-
รายได้อื่น	8.48	4.22	10.19	3.33	15.16	2.09
รวมรายได้อื่น	25.14	12.52	10.19	3.33	15.7	2.17

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ) (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(24.14)	(12.02)	(26.13)	(8.54)	(35.11)	(4.85)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(93.94)	(46.78)	(94.75)	(30.96)	(84.42)	(11.65)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(61.50)	8.49
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	0.00	(25.50)	(8.33)	-	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.00	(47.13)	(15.40)	-	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(0.30)	(15.86)	(5.18)	-	-
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	(1.63)	(0.81)	(1.75)	(0.57)	63.6	8.78
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(2.24)	(1.12)	(90.240)	(29.48)	2.1	0.29
ต้นทุนทางการเงิน	(52.22)	(26.01)	(64.01)	(20.91)	(37.10)	(5.12)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(99.17)	(49.39)	(259.520)	(84.79)	(31.12)	(4.30)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	-	0.00		0.00	3.30	0.46
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(99.17)	(49.39)	(259.52)	(84.79)	(27.82)	(3.84)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น : รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิ จากภาษี	0.77	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(98.40)	(49.00)	(259.52)	(84.79)	(27.82)	(3.84)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็น ของบริษัทใหญ่	(0.11)		(0.30)		(0.03)	

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 ผลการดำเนินงาน

- รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	ปี 2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	ปี 2559
ยอดขาย	175.66	(40.63)	295.88	(58.25)	708.62
รายได้รวม	213.02	(30.40)	306.08	(61.46)	794.19
กำไรขั้นต้น	48.23	789.9	5.42	(94.97)	107.69
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(87.66)	66.3	(259.81)	921.4	31.6

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 213.02 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวของปี 2560 จำนวน 93.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.40 รายได้รวมปี 2560 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2559 ลดลง 488.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.46 โดยเป็นรายได้จากการขายสำหรับปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท ปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 708.62 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 175.66 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท ลดลง 120.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.63 และเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายปี 2559 จำนวน 708.62 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 58.25 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับยอดขายโอนของโครงการต่างๆ ที่โอนขายในปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท ลดลง 120.22 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 40.63)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปี 2559 จำนวน 277.52 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 18.36 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 6.62) ซึ่งในปี 2559 บริษัทได้มีการขายโครงการทั้งโครงการไปรวม 6 โครงการ คือ โครงการ เค.ซี. ซิตี้ พลัส สุวินทวงศ์ , และที่ดินโครงการ แคมปัส ซิตี้ รังสิต โครงการ เค.ซี. เนเชอรัลพาร์ค รมเกล้า 2, โครงการ เค.ซี. การ์เดน โฮม 19 , โครงการ เค.ซี. กรีนวิลล์ และโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ 3 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2559-2561 เกิดจากการขายโครงการและที่ดินแปลงใหญ่ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องในโครงการร่วมทุน และการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการของบริษัท

ในด้านยอดขายของบริษัทในปี 2559-2561 ยอดขายปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง มาจากการชะลอตัวของ
ภาวะเศรษฐกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.65	82.46	293.02	95.74	551.43	69.43
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	0.01	0.00	2.86	0.93	157.19	19.79
รายได้จากการบริหารโครงการ	4.38	2.06	7.13	2.33	5.92	0.75
รายได้อื่นๆ	32.98	15.48	3.06	1.00	79.65	10.03
รายได้รวม	213.02	100.00	306.07	100.00	794.19	100.00

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 213.02 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 93.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.40 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 175.65 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 117.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.06 รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2560 จำนวน 2.86 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 154.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98 เพราะปี 2559 เป็นการขายทั้งโครงการ
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2561 จำนวน 0.01 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 2.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.65
- รายได้จากการบริหารโครงการ 4.38 ล้านบาท ลดลง 2.75 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.57
- รายได้อื่นๆ จำนวน 32.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 97.78

ปี 2560 เปรียบเทียบกับ ปี 2559

- ปี 2560 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 293.02 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 258.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.32 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการขายยกโครงการจำนวนหนึ่งและขายบ้านพร้อมที่ดินสุทธิในปี 2559 จำนวน 277.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.59 รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 157.19 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 94.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.57
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2560 จำนวน 2.86 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 154.33 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 98 เพราะปี 2559 เป็นการขายทั้งโครงการ
- รายได้จากการบริหารโครงการ 7.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.44
- รายได้อื่นๆ จำนวน 3.06 ล้านบาท ลดลง 76.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 96

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.66	82.46	295.89	96.67	708.62	89.23
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(127.43)	(59.82)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(75.67)
กำไรขั้นต้น	48.23	27.46	5.43	1.01	107.69	15.20

• ต้นทุน

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 16.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากยอดขายลดลง

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 ลดลงจำนวน 310.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้มีการขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

- 1) ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้างในปี 2559 จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท
- 2) ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 234.18 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 43.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.62

• กำไรขั้นต้น

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2561 เท่ากับ 27.46% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 และ ปี 2559 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1.01% และ 15.20% ตามลำดับ

• รายได้อื่น

1) กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 12.21 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองหกวาสายล่างฝั่งใต้) อำเภอสามโก้ จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 10 ไร่ 0 งาน 62 ตารางวา มูลค่า 35 ล้านบาท (ราคาทุน 20.31 ล้านบาท)

2) รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาลจำนวน 16.66 ล้านบาท เนื่องจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระดอกเบี้ยจ่ายผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นของตัวแลกเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350 ล้านบาท และ

3) รายได้อื่น ๆ

- **ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

สำหรับปี 2561 และ 2560 บริษัทฯมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 24.14 ล้านบาท และ 26.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง

ในปี 2561 และปี 2560 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 94.34 ล้านบาท และ 95.86 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ

หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี 2561 เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.63 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 2.39 ล้านบาท ลดลง 0.76 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 50.61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 11.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.76

121

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2561**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (88.43) ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลกำไร (259.81 ล้านบาท) ลดลง (171.38) ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก

- 1) ขาดทุนจากการดำเนินงาน 32.89 ล้านบาท
- 2) ตั้งหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม 1.63 ล้านบาท
- 3) ขาดทุนจากคดีฟ้องร้อง 0.61 ล้านบาท
- 4) ต้นทุนทางการเงิน 50.61 ล้านบาท
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 2.69 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (88.43 ล้านบาท) เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลขาดทุน (259.81) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

- 1) กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 12.21 ล้านบาท
- 2) รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 117.30 ล้านบาท

14.2 ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

- **สินทรัพย์รวม**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 38.45 ล้านบาทจาก 1,214.62 ล้านบาท คงเหลือ 1,176.17 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 3.17 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 309.09 ล้านบาท ลดลง 61.23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.53
- 2) เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 46.04 ล้านบาท ลดลง 25.83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.94
- 3) ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 600.26 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 99.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.87
- 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 158.84 ล้านบาท ลดลง 20.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.34
- 5) ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จำนวน 8.63 ล้านบาท ลดลง 2.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.60 ตามค่าเสื่อมของสินทรัพย์
- 6) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 0.74 ล้านบาท ลดลง 0.19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.43

● **หนี้สินรวม**

บริษัทฯ มีหนี้สิน จำนวน 718.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.36 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

- 1) หนี้สินผิติดชำระ รวมจำนวน 532.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.67 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.98 (เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 24.40 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิติดชำระ)
- 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 69.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 112.24
- 3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 53.88 ล้านบาท ลดลง 11.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.80
- 4) หนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 17.19 ล้านบาท ลดลง 0.35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.0
- 5) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 4.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.72
- 6) ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 545.74 ล้านบาท ลดลง 259.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.25

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.57 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1.23 : 1

● **งบกระแสเงินสด**

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 โดยเงินสด ลดลง 31.33 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 7.91 ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- 1) กำไรก่อนหักภาษี (85.74) ล้านบาท
- 2) ค่าเสื่อมราคา 4.39 ล้านบาท
- 3) หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) 1.45 ล้านบาท
- 4) ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (โอนกลับ) (28.05) ล้านบาท
- 5) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (0.15) ล้านบาท
- 6) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (12.21) ล้านบาท
- 7) (กำไร) จากการปรับลดดอกเบี้ยผิติดตามคำสั่งศาล (16.66) ล้านบาท
- 8) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน 0.80 ล้านบาท
- 9) หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง 0.51 ล้านบาท
- 10) ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม 50.61 ล้านบาท
- 11) สินทรัพย์ดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 97.42 ล้านบาท
- 12) หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1.18 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน (23.11) ล้านบาท มาจาก
 - 1) ลดลงในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 25.84 ล้านบาท
 - 2) เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 32.52 ล้านบาท
 - 3) เงินสดจ่ายที่ดินรอการพัฒนา (80.39) ล้านบาท
 - 4) เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ 0.17 ล้านบาท
 - 5) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ (1.17) ล้านบาท
 - 6) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.78) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 16.14 ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญดังนี้

- 1) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน (13.70) ล้านบาท
- 2) เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน (2.44) ล้านบาท

14.3 สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงตามสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจในปี 2561

14.4 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบปีบัญชีปี 2561 สำหรับบริษัทฯ เป็นเงินจำนวน 2.11 ล้านบาท และสำหรับบริษัทย่อย เป็นเงินจำนวน 0.20 ล้านบาท



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับการ กรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

1. รายชื่อกรรมการ							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.1 พลเอกทิวพร ชะนะพะเนา <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2560 วันที่ 4 เม.ย. 2560	63	-ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซิลเลอร์ แสตมฟอร์ด -โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า -โรงเรียนเตรียมทหาร -หลักสูตรการรวบรวมพิเศษ โรงเรียน การข่าวทหารบก -หลักสูตรจู่โจม โรงเรียนศูนย์สงคราม พิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์ มหาราช -หลักสูตรโดดร่ม โรงเรียนศูนย์สงคราม พิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์ มหาราช	-	-	2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2523-2559	ข้าราชการทหารบก	กองทัพบกไทย
1.2 นายอดุลย์ เลาหล <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ รองประธานกรรมการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	60	-ปริญญาเอก รัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี -ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ เอกการเงิน การธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, รองประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เซอร์เคิล รัน จำกัด
					ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำคณะรัฐศาสตร์	มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี
						รองผู้อำนวยการศูนย์ส่งเสริมการ ท่องเที่ยว	การท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร
						ประธานคณะกรรมการกิจการ สัมพันธ์	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.2 นายอตุลย์ เลหาพล (ต่อ)		-หลักสูตรนักบริหารการงบประมาณ ระดับสูง (นงส.4) -หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ บริหารเมือง -หลักสูตรธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม สำหรับนักบริหารระดับสูง (ปธส.6) -หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ พัฒนามหานคร (มหานคร 7) -หลักสูตรนักบริหารระดับสูง ด้านการ พัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการ ลงทุน (วธอ.3)				กรรมการบริหาร	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
						สมาชิกสภา	กรุงเทพมหานคร
						สมาชิกสภา	เขตสัมพันธวงศ์
1.3 นายชาย วัฒนสุวรรณ ● กรรมการอิสระ ● กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน ● ประธานกรรมการตรวจสอบ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 วันที่ 1 พ.ค. 2561	52	-ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Baltimore, Maryland, USA -ปริญญาตรีบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 177/2013 -หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACCP) รุ่น 15/2014	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วุฒิตักดี คอสเมติก อินเตอร์ จำกัด
					ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรม ถุจียาง จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.3 นายชาย วัฒนสุวรรณ (ต่อ)					2559-ปัจจุบัน	ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท อี ฟอร์ แอล เอ็ม จำกัด (มหาชน)
					2557-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท วุฒิสักดิ์ ฟาร์มาซี อินเตอร์ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สเปซเมด จำกัด
					2552-ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พีซีแอล แพลนเนอร์ จำกัด
					2555-2560	กรรมการ	บริษัท ปัญจพล เปเปอร์ อินดัสตรี จำกัด
					2557-2559	กรรมการ	บริษัท แอมเน็กซ์ จำกัด
					2556-2559	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อี ฟอร์ แอล เอ็ม จำกัด (มหาชน)
1.4 นายกานต์ พูลเกษร • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2561 วันที่ 9 พ.ค. 2561	38	- ปริญญาโทการเงิน หลักสูตรภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - หลักสูตร Derivatives Analyst License -หลักสูตร Mini MBA, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2559-2561	ผู้บริหารสูงสุดด้านการลงทุน	บริษัท ฟินเทค (ประเทศไทย) จำกัด
					2557-2559	รองประธานกรรมการบริหาร ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์	บริษัทหลักทรัพย์ แอฟเฟิล เวลส์ จำกัด (มหาชน)
					2555-2557	หัวหน้าฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ อนุพันธ์	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรติจินดา จำกัด

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.4 นายกานต์ พูลเกษร (ต่อ)		-หลักสูตร NECTEC : Advance VBA Programming for Excel -EDHEC : Risk Management (นักศึกษาแลกเปลี่ยนในต่างประเทศ)					
1.5 ม.ร.ว.ศศิพญ์ จันทรทัต • กรรมการ • กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2561 วันที่ 9 พ.ค. 2561	54	-ปริญญาโท MBA (Finance), University of Central Oklahoma -ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Audit Committee (ACP 34/2010) สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Director Certification Program (DCP 121/2009) สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Directors Accreditation (DAP 52/2006) สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด
					2557-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แอมเน็กซ์ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พรายน้ำ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เฟลนิจิต แคปปิตอล จำกัด
					2557-2559	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ทีทีแอนด์ที จำกัด (มหาชน)

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.5 นายสันติ ปิยะทัต <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	50	-ปริญญาโทนิติศาสตร์ สาขา International and Comparative Law, Chicaco-Kent College of Law, Illinois, USA -ปริญญาโทนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาใน พระบรมราชูปถัมภ์ -หลักสูตรนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือ อาชีพ (RE162) โรงเรียนธุรกิจอสังหา ิมทรัพย์ไทย	1.85	เป็นพี่ชายของ นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต รอง กรรมการ ผู้จัดการฝ่าย ก่อสร้าง	ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เคพีเอ็น เอนเนอร์ยี (ประเทศไทย) จำกัด
					2558-ปัจจุบัน	อนุกรรมการไตสวนข้อเท็จจริง	สำนักงานคณะกรรมการป้องกัน และปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
					2558-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายคณะอนุ กรรมการการเกษตรและ สหกรณ์	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
					2540-ปัจจุบัน	ทนายความและผู้ก่อตั้ง	บริษัท กฎหมาย เอเซีย อินเตอร์ ลอร์ จำกัด
					2558	วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิบรรยาย พิเศษวิชากฎหมาย	มหาวิทยาลัยศรีปทุม
					2556-2557	อนุกรรมการการติดตามคดี ปกครองและบังคับใช้กฎหมาย	สำนักงานคณะกรรมการกิจการ กระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

2. รายชื่อผู้บริหาร							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.1 นายสันติ ปิยะทัต <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	50	-ปริญญาโทนิติศาสตร์ สาขา International and Comparative Law, Chicaco-Kent College of Law, Illinois, USA -ปริญญาโทนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาใน พระบรมราชูปถัมภ์ -หลักสูตรนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือ อาชีพ (RE162) โรงเรียนธุรกิจอสังหา ริมทรัพย์ไทย	1.85	เป็นพี่ชายของ นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต รองกรรมการ ผู้จัดการฝ่าย ก่อสร้าง	ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เคพีเอ็น เอนเนอร์ยี (ประเทศไทย) จำกัด
					2558-ปัจจุบัน	อนุกรรมการไต่สวนข้อเท็จจริง	สำนักงานคณะกรรมการป้องกัน และปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
					2558-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายคณะอนุ กรรมการการเกษตรและ สหกรณ์	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
					2540-ปัจจุบัน	ทนายความและผู้ก่อตั้ง	บริษัท กฎหมาย เอเชีย อินเตอร์ ลอร์ จำกัด
					2558	วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิบรรยาย พิเศษวิชากฎหมาย	มหาวิทยาลัยศรีปทุม
					2556-2557	อนุกรรมการการติดตามคดี ปกครองและบังคับใช้กฎหมาย	สำนักงานคณะกรรมการกิจการ กระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.2 นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์ <ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 12 มิ.ย. 2560 และวันที่ 15 ต.ค. 2561 ตามลำดับ	57	-ปริญญาโทบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา -ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง -หลักสูตรอบรม CFO Focus on Financial Reporting Class รุ่นที่ 2 -ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร 2554 ศาลภาษีอากรกลาง -ประกาศนียบัตรที่ปรึกษาทางธุรกิจ รุ่นที่ 2 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2540-2560	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เอ พี แอล แอคเคาท์แทนซี จำกัด
					2538-2540	ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี	บริษัท บี เอส เอ การบัญชี จำกัด
2.3 นายอมรศักดิ์ วิเศษภูมิจิต <ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 9 พ.ค. 2561	48	-ปริญญาโทรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ประกาศนียบัตร Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ประกาศนียบัตร Business Concept Development (BCD) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ประกาศนียบัตร Kano Model (TQC และTQM)	-	-	ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดสร้าง และอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2548-2557	หุ้นส่วน	บริษัท จำกัด
					2536-2548	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ระดับภาคใต้	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.4 นายวิรัตน์ มณีภาค <ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงาน พัฒนาธุรกิจ เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 11 ต.ค. 2561	38	-ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ -ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์ (เศรษฐ ศาสตร์สหกรณ์) มหาวิทยาลัยเกษตร ศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงาน พัฒนาธุรกิจ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2559-2560	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย บริหาร	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2555-2559	ผู้ช่วยกรรมการ	บริษัท บลูเวฟ อีเทรต จำกัด
					2554-2555	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ห้างหุ้นส่วนสามัญ โกลบอล เทคโนโลยี ดิสทริบิวชั่น
2.5 นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต <ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 1 มิ.ย. 2561	49		-	เป็นน้องชายของ นายสันติ ปิยะทัต กรรมการ ผู้จัดการ	2560-ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2558-2560	ผู้จัดการ	บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
					2543-2558	เจ้าของ	โรงเรียนกวดวิชาชัยวัฒน์วิทยา
2.6 นางสนทนา อักษรศิริ <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 1 ก.ย. 2561	49	-ปริญญาโท Business Administration (Marketing), Oklahoma, USA -ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการ จัดการโรงแรม มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ -ประกาศนียบัตรการจัดการงานบุคคล ชั้นสูง สมาคมการจัดการงานบุคคล แห่งประเทศไทย	-	-	ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย บริหาร	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ผู้ช่วยประธานกรรมการบริหาร	บริษัท โซเด็กซ์โซ (ประเทศไทย) จำกัด

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.6 นางสาวนันทนา อักษรศิริ (ต่อ)		-ประกาศนียบัตรเลขานุการบริษัท สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย -ประกาศนียบัตรนักพัฒนาอสังหา ริมทรัพย์มืออาชีพ โรงเรียนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย					
2.7 นายธนภณ พรหมนุรักษ์ ● ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร ● รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่าย สนับสนุน เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 28 มิ.ย. 2561	56	-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศรีปทุม -ประกาศนียบัตรการเงินและธนาคาร International Business Administration	-	-	ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย บริหาร, รักษาการรองกรรมการ ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2558-2559	ผู้ช่วยหัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร	บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
					2547-2557	ที่ปรึกษา	ศูนย์การจัดการพลังงานและเทคโนโลยี แห่งมหาวิทยาลัยเกษตร ศาสตร์
					2547-2557	ที่ปรึกษา	ธุรกิจขนาดย่อม (SME) และธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

3. รายชื่อเลขานุการบริษัท							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
3.1 นางสาวนงนภัส ชิดไชย • เลขานุการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 20/2561 วันที่ 9 พ.ย. 2561	28	-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ (เกียรตินิยม อันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -หลักสูตรกฎหมายหลักทรัพย์และ กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด -หลักสูตรผู้ปฏิบัติงานเลขานุการ บริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียน ไทย -หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	-	-	ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2561	เลขารองกรรมการผู้จัดการฝ่าย จัดซื้อจัดจ้างและอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2559	นิติกรฝึกหัด แผนกคดีแพ่ง	สำนักอัยการสูงสุด

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยหน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น นอกจากนี้เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัทหรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมายดังนี้
 - ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้น
 - ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น ก.ล.ต., ตลท. และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
 - ดูแลให้มีการดำเนินการตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น
 - ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

ข้อมูลการของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย

รายชื่อ	ตำแหน่งในบริษัทฯ	ตำแหน่งในบริษัทย่อย (บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด)
1. นายสันติ ปิยะทัต	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการผู้จัดการ 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ
2. นางสาวอาทิตยา ธนจิราวัฒน์	<ul style="list-style-type: none"> รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ
3. นายวีรณ มณีภาค	<ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานพัฒนาธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของ
บริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายชื่อ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย (บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด)
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี	C , AC , ID	-
2. นายอดุลย์ เลหาพล	DC , AC , ID	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	CAC , NRC , ID	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	CNRC , ID	-
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัต	NRC , D	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	MD , D	D
7. นางสาวอาทิตา ธนจิราวัฒน์	DMD (Acting) , DD	D
8. นายอมรศักดิ์ วิเศษภู่วังผิงค์	DMD	-
9. นายวีรณ มณีภาค	DMD	D
10. นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต	DMD	-
11. นางสาวนันทา อักษรศิริ	AMD	-
12. นายธนภณ พรหมนุรักษ์	DMD (Acting) , AMD	-

หมายเหตุ : C = ประธานกรรมการบริษัท
DC = รองประธานกรรมการบริษัท
D = กรรมการ
ID = กรรมการอิสระ
CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ
AC = กรรมการตรวจสอบ
CNRC = ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
NRC = กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
MD = กรรมการผู้จัดการ
DMD = รองกรรมการผู้จัดการ
AMD = ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
DD = ผู้อำนวยการฝ่าย



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 ซึ่งบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติหน้าที่ด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นระยะเวลามากกว่า 10 ปี โดยให้บริการด้านต่างๆ ได้แก่ บัญชีและภาษี, ตรวจสอบบัญชี, จัดทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท, ประกันสังคมและกองทุนทดแทน, ที่ปรึกษาทางธุรกิจและอื่นๆ

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน หรือโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตของงานบริการตรวจสอบภายใน

ระยะที่	รายละเอียด/การปฏิบัติงาน
1	ประเมินและสอบทานในเรื่องต่างๆ
2	ตรวจสอบเพื่อติดตามการดำเนินการของบริษัทฯ ต่อข้อตรวจพบจากการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในระยะที่ 1
3	ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ สำหรับรายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยแบ่งตามกระบวนการทางธุรกิจของบริษัทฯ
4	ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ย่อย สำหรับรายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยแบ่งตามกระบวนการทางธุรกิจของบริษัทฯ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่ปรากฏรายการที่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องแสดงราคาประเมินทรัพย์สิน