



HERE'S TO NEW BEGINNINGS

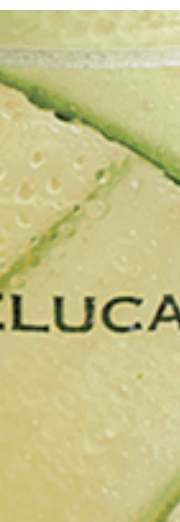
บริษัท เพซ
ดีเวลลอปเม้นท์

คอร์ปอเรชั่น
จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี
2561







AN ICON OF
NEW YORK CITY



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	02
สารจากคณะกรรมการบริษัท	04
Events and Highlights	06
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	08
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	15
ปัจจัยความเสี่ยง	29
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	32
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	34
โครงสร้างการจัดการ	36
การกำกับดูแลกิจการ	52

TABLE OF CONTENTS

การบริหารจัดการความยั่งยืน	70
รายการระหว่างกัน	72
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	84
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	94
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	96
รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	97
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	99
งบการเงิน	104
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	114
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	199

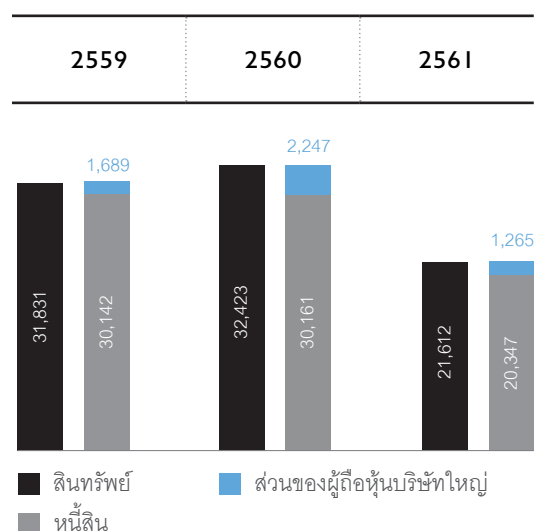
02

ข้อมูลสำคัญ ทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน 3 ปีย้อนหลัง	2559	2560	2561
สินทรัพย์	31,831.16	32,422.63	21,611.87
หนี้สิน	30,141.95	30,160.69	20,346.81
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,689.21	2,246.94	1,265.06
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	14.99	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,689.21	2,261.93	1,265.06



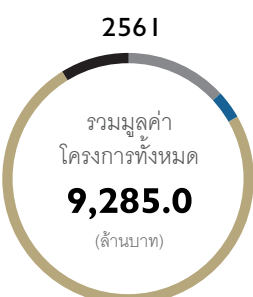
(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายที่รอโอน		
	2559	2560	2561	2559	2560	2561	2559	2560	2561
ไฟค์ส เชน	32.8	-	-	32.8	-	-	-	-	-
ศาลาแดง เรสซิเดนเซส	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก @มหานคร	9,466.9	10,379.5	14,256.3	1,342.3	7,169.6	13,080.9	8,124.6	3,209.9	1,175.4
มหาสมุทร วิลล่า	1,068.5	965.7	659.3	-	96.5	255.7	1,068.5	869.2	403.6
นิมิต หลังสวน	6,551.9	6,709.3	6,914.0	-	-	-	6,551.9	6,709.3	6,914.0
วินด์เซลล์ นราธิวาส	-	494.0	792.0	-	-	-	-	494.0	792.0
รวมมูลค่า โครงการทั้งหมด	17,120.1	18,548.5	22,621.6	1,375.1	7,266.1	13,336.6	15,745.0	11,282.4	9,285.0

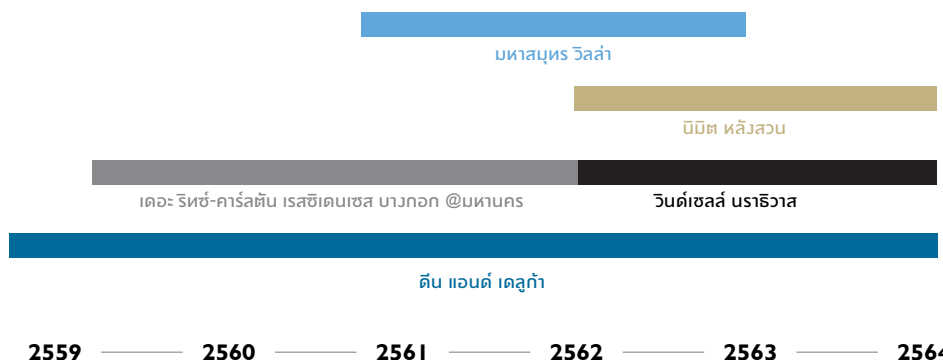
การรับรู้รายได้โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคตของบริษัท

ยอดขายที่รอโอน

(หน่วย : ล้านบาท)



- วินด์เซลล์ นราธิวาส
- เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก @มหานคร
- นิมิตร หลัวสวน
- มหาสมุทร วิลล่า



ดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์

การเติบโตของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมู่แม่ต “ดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์” เพิ่มขึ้นเป็น 79 สาขาทั่วโลก

บริษัท เป็นเจ้าของกิจการในสหรัฐอเมริกา จำนวน 6 สาขา และในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และเป็นเจ้าของ ดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ รูปแบบคาเฟ่ในประเทศญี่ปุ่น จำนวน 24 สาขา ซึ่งเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) กับพาร์ทเนอร์ที่ประเทศญี่ปุ่น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 43 สาขา

รวม

79

สาขา
ทั่วโลก

สารจาก คณะกรรมการ บริษัท



นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์

ประธานกรรมการ

นายสรพจน์ เตชะไกรศรี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และกรรมการ

บริษัทฯ ขอขอบคุณที่ท่านให้การสนับสนุนเราเป็นอย่างดีเสมอมา ตลอดระยะเวลา 15 ปีที่ผ่านมา เพชได้เติบโตอย่างรวดเร็วภายใต้วิสัยทัศน์ที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจไลฟ์สไตล์คุณภาพระดับสูงสุด เพชเริ่มก่อตั้งขึ้นจากความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ตั้งแต่โครงการที่พักอาศัยที่ดีที่สุดในโลกไปจนถึงโครงการแบบมิกซ์ยูสในรูปแบบสถาปัตยกรรมแลนด์มาร์ก และได้ต่อยอดขยายสู่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นเสมอมาที่จะส่งมอบคุณค่าในระยะยาวให้กับท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ให้การสนับสนุนด้านการเงิน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ และสังคม

ในปีที่ผ่านมา เราได้พยายามอย่างเต็มความสามารถที่จะลดภาระหนี้และดอกเบี้ยของบริษัทฯ และฟื้นคืนความเชื่อมั่นในตัวองค์กรให้กับทั้งผู้ถือหุ้นและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้องค์กรสามารถเดินหน้าต่อไปได้

ตามพันธกิจที่ตั้งไว้ในการส่งมอบคุณค่าอย่างยั่งยืน โดยเราได้กลับมาพิจารณาทบทวนและปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างองค์กรครั้งใหญ่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำธุรกิจ และเพื่อให้องค์กรสามารถก้าวไปข้างหน้าได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน

ในส่วนของการปรับโครงสร้างทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ในปี 2561 คือการเดินหน้านำลดภาระหนี้และดอกเบี้ย โดยการขายสินทรัพย์บางส่วนในโครงการมหานคร คือ โรงแรม จดชมวิวกอบเซอ์เวชั่นเด็ค และอาคารมหานคร รีเทล คิวบ์ ให้กับบริษัท ดิง เพาเวอร์มหานคร จำกัด โดยการจำหน่ายสินทรัพย์ในมหานครเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าไว้ จากเดิมที่จะนำโครงการมหานครเข้า REIT เมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งการทำธุรกรรมนี้ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้ทันที นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังเข้าซื้อหุ้นคืนจากบริษัท อพอลโล เอเซีย สปรีนธ์ โฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเต็ด และโกลด์แมน แซคส์ อินเวสเม้นท์ส

โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด ซึ่งทำให้บริษัทฯ หมดภาวะผูกพันด้านการเงินกับทั้งสองบริษัทนี้ โดยทั้งสองธุรกรรมทำให้ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ กลับมาอยู่ในภาวะที่ดีขึ้น

ในส่วนของ การปรับโครงสร้างองค์กร นอกจากการจัดตั้งแผนกบริหารจัดการความยั่งยืน เพื่อเป็นที่ปรึกษาภายในซึ่งขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริหารในปีก่อนหน้านี้แล้ว ในปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนในโครงการพลิกชีพออกไป ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องทบทวนและปรับปรุงระบบการบริหารและการดำเนินงาน โดยในขั้นแรกได้มีการปรับเปลี่ยนผู้บริหารและจำนวนพนักงานเพื่อให้เหมาะสมกับธุรกิจและโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ และได้มีการดำเนินการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการทำงานเพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพพนักงานที่มีอยู่ให้สามารถทำงานได้หลากหลายมากขึ้น

ภาพรวมปี 2561

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างโครงการต่างๆ ของเพชร ยังคงมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องควบคู่กับการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่פקอาศัยในโครงการหลัก โดยในปี 2561 นอกจากจะมีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนในโครงการมหานครแล้ว เรายังสามารถรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชียล ซึ่งเป็นส่วนที่פקอาศัยในโครงการมหานครจนเสร็จสิ้น และโครงการที่פקอาศัยอีก 2 โครงการ ได้แก่ นิมิต หลังสวน ที่มียอดขายกว่าร้อยละ 90 และ วินด์เซิลล์ นราธิวาส ที่มียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 30 ก็มีความคืบหน้าด้านการก่อสร้างตามแผนงาน โดยทั้งสองโครงการคาดว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จได้ภายในเวลาใกล้เคียงกันในปี 2562 นี้ และโครงการบ้านพักตากอากาศมหาสมุทร วิลล่า ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับเจ้าของวิลล่าตั้งแต่เมื่อช่วงปลายปี 2560

ด้านธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม เพื่อตอบสนองความตั้งใจของเพชรที่จะต่อยอดแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า อันเปี่ยมศักยภาพไปสู่ตลาดโลกนั้น บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขยายแบรนด์ โดยเน้นไปที่การให้สิทธิแฟรนไชส์กับคู่ค้าที่มีประสิทธิภาพและมีเครือข่ายทั้งในระดับประเทศ ภูมิภาค และระดับโลก โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้เซ็นสัญญากับ Lagardère Travel Retail ให้เอ็กซ์คลูซีฟแฟรนไชส์เพื่อเปิดร้าน ดิน แอนด์ เดลิก้า ในสนามบิน สถานีรถไฟ และจุดท่องเที่ยวหรือ Travel Hub โดยตั้งเป้าขยาย 150 สาขาภายใน 5 ปี นอกจากนั้นแล้ว บริษัทฯ ยังได้มีการเจรจาเบื้องต้นกับ Kinghill Overseas Holding ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์หลัก

ในการขยายแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า ในประเทศจีนอีกด้วย ทั้งยังเดินหน้าหาพาร์ทเนอร์ที่มีศักยภาพในประเทศไทย เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์ในการเปิดร้านตามสถานที่ท่องเที่ยวและหัวเมืองใหญ่ๆ อีกด้วย

ปัจจุบัน ดิน แอนด์ เดลิก้า มีสาขาทั่วโลกจำนวนทั้งสิ้น 79 สาขา โดยแบ่งเป็นสาขาที่เป็นแฟรนไชส์ จำนวน 37 สาขา ใน 11 ประเทศ และเพชรเป็นเจ้าของกิจการในสหรัฐอเมริกาจำนวน 6 สาขา ในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และยังมีถือหุ้นร้อยละ 50 ใน ดิน แอนด์ เดลิก้า แบบคาเฟ่ที่ประเทศญี่ปุ่น จำนวน 24 สาขา อีกทั้งยังมีแผนขยายสาขาทั่วโลกอย่างต่อเนื่อง โดยสาขาที่กำลังจะเปิดตัวเร็วๆ นี้ ได้แก่ สาขา Meatpacking ในนครนิวยอร์ก ซึ่งมีกำหนดเปิดให้บริการภายในไตรมาสแรกปี 2562

นอกจากนี้ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารยังได้มีการอนุมัติให้ปรับปรุงโครงสร้างธุรกิจของ ดิน แอนด์ เดลิก้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการควบคุมติดตามผลและสร้างโอกาสในการต่อยอดธุรกิจในอนาคตผ่านกลยุทธ์ดิจิทัล ตลอดจนจนถึงการบริหารบุคลากรและลดค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ทิศทาง การดำเนินธุรกิจในอนาคต

ปี 2562 ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นปีที่มีการก่อสร้างโครงการที่มีอยู่ของบริษัทฯ คือ นิมิต หลังสวน และ วินเซิลล์ นราธิวาส จะแล้วเสร็จสมบูรณ์ และจะมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ดิน แอนด์ เดลิก้า บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยเน้นการขยายสาขาแบบให้สิทธิแฟรนไชส์โดยการทำงานร่วมกับพาร์ทเนอร์ทางธุรกิจระดับโลก ทำให้สามารถขยายร้านได้เร็วตามกำลังและเครือข่ายของพาร์ทเนอร์ โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุน ความเสี่ยงต่ำ และสามารถรับรู้รายได้จากการเก็บค่าสิทธิได้ทันที เมื่อประกอบกับแผนการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและแผนปฏิรูปองค์กรของบริษัทฯ แล้ว เพชรจึงหวังว่าปี 2562 จะเป็นปีแห่งการเก็บเกี่ยว และสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

เพชรขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่านที่ยังคงให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และขอยืนยันว่าบริษัทฯ และทีมบริหารจะดำเนินกิจการงานต่างๆ อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดของทุกๆ ท่าน

06

EVENTS AND HIGHLIGHTS

01

เพช ประกาศใช้นวัตกรรมใหม่ล่าสุด
ในโครงการ นิมิตร หลังสวน เพื่อการพักอาศัย
ระดับไฮเอนด์อย่างแท้จริง

เพช แถลงว่า บริษัทฯ ได้ลงทุนใช้นวัตกรรมท่อน้ำทิ้ง
เปี่ยมประสิทธิภาพที่สุดคือ Geberit Sovent
ซึ่งเป็นสิทธิบัตรเฉพาะของบริษัท เกเบอริท จาก
สวิตเซอร์แลนด์ในการก่อสร้างโครงการนิมิตร หลังสวน
โดยนวัตกรรมนี้จะช่วยเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ลดเสียง
ปัญหาน้ำรั่ว และค่าใช้จ่าย อีกทั้งยังได้รับเลือกให้
ใช้ในโครงการที่พักอาศัยและโรงแรมระดับห้าดาว
ในยุโรปและอเมริกา นิมิตร หลังสวน นับได้ว่าเป็น
โครงการที่พักอาศัยแรกและโครงการเดียวใน
ประเทศไทยที่เลือกใช้ระบบจัดการน้ำนี้ โดยงาน
จัดขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2561



02

มหาสมุทรจัดกิจกรรมเพื่อสังคม

มหาสมุทร คันทรี คลับ พร้อมด้วยสมาชิก และ บริษัท
SEARA International (Sports Engineering &
Recreation Asia Ltd.) ได้นำเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา
และสิ่งของเครื่องใช้ ไปมอบให้แก่เด็กยากไร้ ณ
โรงเรียนบ้านนอแล จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 21
ธันวาคม 2561



03

ดิน แอนด์ เดลวก้า จับมือ Lagardère Travel Retail พร้อมขยายปีกทั่วโลก

ดิน แอนด์ เดลวก้า แบรินด์อาหารและเครื่องดื่มระดับโลก ระดับไอคอนจากนิวยอร์ก เผยบริษัทฯ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจโดยเน้นการขยายสาขาแบบให้สิทธิ แฟรนไชส์โดยการทำงานร่วมกับพาร์ทเนอร์ทางธุรกิจ ระดับโลก โดยภายใต้กลยุทธ์นี้ บริษัทฯ ได้เซ็นสัญญากับ Lagardère Travel Retail ให้เอ็กซ์คลูซีฟแฟรนไชส์เพื่อ เปิดร้าน ดิน แอนด์ เดลวก้า เมื่อเดือนธันวาคม 2561 ตั้งเป้า เปิด 150 สาขาภายใน 5 ปี ในสนามบิน สถานีรถไฟ และ จุดท่องเที่ยวหรือ Travel Hub ในเครือข่ายของ Lagardère Travel Retail ใน 34 ประเทศทั่วโลก ซึ่งข้อดีของกลยุทธ์การ ให้สิทธิแฟรนไชส์คือ ขยายร้านได้เร็วตามกำลังและเครือข่าย ของพาร์ทเนอร์ โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุน ความเสี่ยงต่ำ อีกทั้งสามารถรับรู้รายได้จากการเก็บค่าสิทธิได้ทันที และ คาดว่าแต่ละสาขาจะสามารถทำรายได้อย่างน้อย 100 ล้านบาทต่อปี ทำให้ ดิน แอนด์ เดลวก้า สามารถรับรู้รายได้ จากค่าเก็บสิทธิ Royalty Fee ที่ประมาณ 4 ล้านบาท ต่อสาขาต่อปี ซึ่งเมื่อขยายได้ครบ 150 สาขา จะทำให้ บริษัทฯ สามารถเก็บค่าสิทธิหรือ Royalty Fee ได้มากถึง 600 ล้านบาทต่อปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เข้าเจรจาเบื้องต้นกับบริษัท Kinghill Overseas Holding Limited (Kinghill) บริษัทย่อย ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์หลักใน การขยายแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า ในประเทศจีนอีกด้วย



04

ดิน แอนด์ เดลวก้า จัดงานครั้งยิ่งใหญ่ฉลองครบรอบ 8 ปี

ดิน แอนด์ เดลวก้า จัดงานฉลองครั้งยิ่งใหญ่ครบรอบ 8 ปี ในประเทศไทยและครบรอบ 41 ปี ของการก่อตั้งแบรนด์ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Flashback” นำโดยผู้บริหาร ดิน แอนด์ เดลวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด คุณสรรพจน์ เตชะไกรศรี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคุณสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา กรรมการผู้จัดการ ร่วมด้วยเซเลบริตี้ชื่อดัง โดยงานจัดขึ้น เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561



นโยบายและ ภาพรวมการ ประกอบธุรกิจ

01 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ การดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ โดยได้นำความรู้ความเข้าใจในกลุ่มลูกค้าอย่างแท้จริง มาพัฒนาและออกแบบโครงการ ด้วยงานดีไซน์ระดับเวิลด์คลาสและมาตรฐานด้านคุณภาพระดับโลกบนทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุด โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตของผู้คน

บริษัทฯ ทำงานร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจและองค์กรชั้นนำหลากหลายบริษัททั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม เพื่อพัฒนาโครงการและรูปแบบการให้บริการที่ดีที่สุดและได้ดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมภายใต้เครื่องหมายการค้า ดีน แอนด์ เดลวก้า ซึ่งเป็นกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มรายได้อย่างสม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ

วิสัยทัศน์ :

วิสัยทัศน์ของเพช คือ การมุ่งเป็นผู้นำทางด้านไลฟ์สไตล์คุณภาพระดับพรีเมียม ที่ทำประโยชน์ให้ชุมชนของเราโดยนำจุดแข็งของบริษัทฯ ด้านการออกแบบและการเลือกทำเลที่ตั้งมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบงานดีไซน์ระดับเวิลด์คลาสและคุณภาพระดับพรีเมียม โดยไม่หยุดนิ่งที่จะนำเสนอโครงการและเทรนด์ใหม่ๆ สู่ตลาด ควบคู่กับการพัฒนาทัศนียภาพและยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตของคนไทยในระยะยาว ด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านไลฟ์สไตล์ครบวงจรที่ตรงตามความต้องการของลูกค้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต พร้อมทั้งบุกเบิกธุรกิจรีเทลด้วยกลยุทธ์การขยายอาณาจักรแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ดีน แอนด์ เดลวก้า ไปทั่วโลก บุคลากรของบริษัทฯ ดำเนินงานด้วยเป้าหมายในการมอบบริการที่ดีที่สุด ควบคู่กับการมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคมและชุมชนในทุกที่ที่เราดำเนินธุรกิจ

พันธกิจ :

- มอบสิ่งที่ดีที่สุดในทุกธุรกิจของบริษัทฯ ด้วยการออกแบบระดับเวิลด์คลาส ได้แก่ โครงการที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์ การให้บริการ และรีเทล
- พัฒนานวัตกรรมและเทรนด์ใหม่ๆ สู่ตลาดด้วยความรู้และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งถึงความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้า
- รักษามาตรฐานการดำเนินงานด้วยมาตรฐานสูงสุด ทั้งด้านคุณภาพ สถาปัตยกรรม ทำเลที่ตั้ง และการบริการ
- สร้างทีมงานและเครือข่ายธุรกิจที่มีความมุ่งมั่นในการพัฒนาทัศนียภาพและสังคมในทุกที่ที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ เพื่อส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม
- ปลุกฝังแนวคิดด้านความยั่งยืนไปในวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจและการดำเนินงานประจำวัน

กลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัทย :

เพชมีจุดยืนที่ชัดเจนในการดำเนินงานเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าระดับบน โดยสามารถแบ่งกลยุทธ์แนวทางการดำเนินธุรกิจของเพชตามรูปแบบการรับรู้รายได้ของธุรกิจดังต่อไปนี้

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์

เพชยึดหลักพัฒนาโครงการคุณภาพ โดยเน้นความเป็นเอกลักษณ์ด้านทำเลที่ตั้ง การออกแบบและการดำเนินงานทุกขั้นตอนภายใต้การควบคุมคุณภาพการก่อสร้างและเลือกใช้วัสดุคุณภาพมาตรฐานสูงสุด จึงทำให้โครงการของเพชได้รับความเชื่อมั่นและไว้วางใจจากผู้บริหารและผู้ถือหุ้น นอกเหนือจากนั้นโครงการที่เพชพัฒนายังสามารถกำหนดราคาที่สูงกว่าโครงการไฮเอนด์อื่นๆ ในทำเลระดับเดียวกัน

ธุรกิจไลฟ์สไตล์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

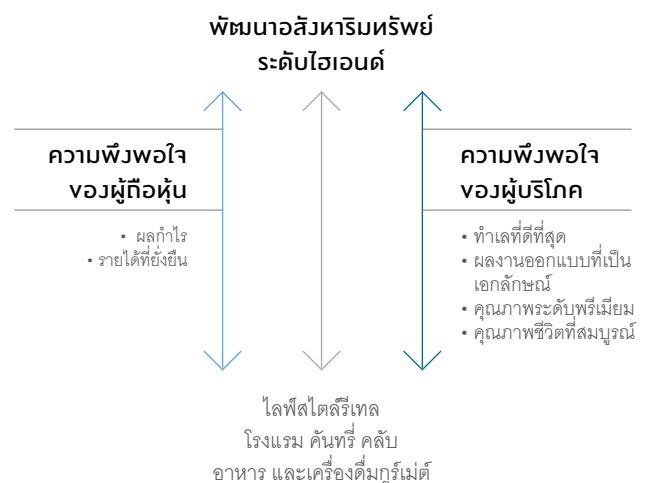
เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยจะสามารถรับรู้รายได้เมื่อโครงการสร้างเสร็จและโอนให้กับลูกค้าเท่านั้น จึงทำให้มีข้อจำกัดในการรับรู้รายได้ เพชจึงวางแผนต่อยอดธุรกิจด้านไลฟ์สไตล์เพื่อตอบโจทย์วิสัยทัศน์ในการยกระดับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคพร้อมสร้างการรับรู้รายได้ที่สม่ำเสมอ

ให้กับธุรกิจ และเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ซึ่งรวมถึงธุรกิจด้านการบริการและไลฟ์สไตล์รีเทล นอกจากนี้ เพชยังดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม “ดิน แอนด์ เดลิก้า”

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมสะท้อนถึงการเสริมกันระหว่างรูปแบบการใช้ชีวิตและอสังหาริมทรัพย์ เพชได้คำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองกลุ่มธุรกิจ จากการที่ทั้งสองธุรกิจมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน และการเป็นเจ้าของแบรนด์ระดับโลกทำให้เพชสามารถขยายฐานลูกค้าที่มีอยู่ทั่วโลกและนำความนิยมจากลูกค้าทั่วโลกกลับมาพัฒนาต่อยอดให้แก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขยายแบรนด์ โดยเน้นไปที่การให้สิทธิแฟรนไชส์กับคู่ค้าที่มีประสิทธิภาพและมีเครือข่ายทั้งในระดับประเทศ ภูมิภาค และระดับโลก จะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งด้านผลประกอบการและมูลค่าเพิ่มในส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 และอนาคต

แผนภูมิแสดงกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของเพช



จากแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงสามารถแบ่งพัฒนาการของบริษัทฯ ออกเป็นลำดับขั้น ดังแผนภูมิข้างล่างนี้

แผนภูมิแสดงลำดับขั้นของการดำเนินธุรกิจของเพช



02 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Pace Development Corporation Public Company Limited” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ธุรกิจไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดิน แอนด์ เดลิก้า” ทั่วโลก โดยเป็นเจ้าของกิจการ ดิน แอนด์ เดลิก้า ทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย และเป็นเจ้าของ ดิน แอนด์ เดลิก้า รูปแบบคาเฟ่ในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 12,039 ล้านบาท โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4 ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ภายใต้ชื่อ “บริษัท ชินคาร่า จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 2 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2546 นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้เข้ามาถือหุ้น และทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยชำระเต็มมูลค่าเป็นเงิน 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี
2546	จัดตั้ง บริษัท ชินคาร่า จำกัด
2547	เริ่มดำเนินงานโครงการไฟค์ส เลน
2550	จัดตั้งบริษัท วาย แอล พี จำกัด (“วาย แอล พี”) เพื่อพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส
-	จัดตั้ง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เพชวัน”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (“เพชทุ”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (“เพชตรี”) เพื่อพัฒนาโครงการมหรนในรูปแบบผสมผสาน (มิกซ์-ยูส) และ บริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด (“พีอาร์อี”) เพื่อเป็นบริษัท โฮลดิ้ง และได้เข้าถือหุ้นในเพชวัน เพชทุ และ เพชตรี
2551	ปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัทฯ ใหม่ เพื่อเตรียมพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2554	เปลี่ยนสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนอีก 600 ล้านบาท เพื่อเตรียมเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PACE
2556	เปิดตัวโครงการมหาสมุทร (MahaSamutr) ที่หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานที่รวบรวมวิลล่าตากอากาศ พร้อมด้วยมหาสมุทร คันทรี คลับ
2557	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยทุนจดทะเบียน จำนวน 2,054.3 ล้านบาท พร้อมทั้งเข้าซื้อหุ้น และรับโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระจากบริษัทร่วม คือ ไอบีซี ไทยแลนด์ และ ไอดีเจ โฮลดิ้ง ทำให้ พีอาร์อี เพชวัน เพชทุ และ เพชตรี กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการเป็นเจ้าของ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) เป็นประมาณร้อยละ 68
2558	เริ่มก่อสร้างโครงการมหาสมุทร ที่หัวหิน
2557	ซื้อที่ดินและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหรน จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (Leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (Freehold)
2558	จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด และ บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด
2558	ซื้อกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดลิก้า แปรนตร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำของโลก มูลค่า 140 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ
2558	เปิดขายโครงการนิมิต หลังสวน อย่างเป็นทางการ
2558	ซื้อหุ้นของ เพชวัน เพชทุ เพชตรี และ พีอาร์อี ส่วนที่เหลือทั้งหมดจาก ไอบีซี ไทยแลนด์ และ ไอดีเจ โฮลดิ้ง
2558	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) จำนวน 542.7 ล้านหุ้น เพื่อตอบแทน IBC ในราคาซื้อขายหุ้นละ 3.39 บาท

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี
2558	<p>ซื้อกิจการในบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด (“D&D Thailand”) โดยทำสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดและรับโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้ใน D&D Thailand จากนายสรพจน์ เตชะไกรศรี รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 240 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 64,690,027 หุ้น เพื่อชำระแก่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.71 บาท</p> <p>เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Rights offering) จำนวนไม่เกิน 600 ล้านหุ้น</p> <p>ได้รับวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่บนถนนราวีวาสุวชนครินทร์จากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,090 ล้านบาท</p>
2559	<p>จัดงาน “The Sound of MahaSamutr” (เดอะ ซาวด์ ออฟ มหาสมุทร) เปิดตัวบ้านตัวอย่างซึ่งประกอบด้วย “โครงการ มหาสมุทร วิลล่า” บ้านพักตากอากาศระดับไฮเอนด์แบบฟรีโฮลด์ และ มหาสมุทร ลาгуn ทะเลสาบ แมน – เมด ส่วนตัวที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย</p> <p>จัดตั้งการร่วมค้าในนาม “บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด” (Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.)</p> <p>จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เพช แมนเจเมนท์ จำกัด”</p> <p>เริ่มก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วีแห่งใหม่ โครงการ “นิมิต หลังสวน” บนที่ดินฟรีโฮลด์ท่าเลทองถนนหลังสวน</p> <p>จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ D&D Mount Limited และ D&D Fourteen Limited</p> <p>ได้รับวงเงินกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรด “ดีน แอนด์ เดลูก้า” จากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,100 ล้านบาท</p> <p>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) จำนวน 176.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.00 บาท เพื่อเป็นการตอบแทน Bell Investments Limited และ Asension Trading Limited ที่นำที่ดินในตำบลนิเซโกะ จังหวัดฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น มาชำระเป็นค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวแทนการชำระด้วยเงินสด</p> <p>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) จำนวน 320 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 960 ล้านบาท ให้กับผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศทั้งหมด</p> <p>จัดงาน “MahaNakhon Bangkok Rising: The Night Of Lights” (มหานคร ในท์ ออฟ ไลท์) ฉลองการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการมหานคร ตึกที่สูงที่สุดในไทย ด้วยความสูง 314 เมตร 77 ชั้น อย่างเป็นทางการ</p> <p>อนุมัติการจัดตั้ง Dean & DeLuca Small Format Lq. LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า อิงค์</p>
2560	<p>จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ต จำกัด”</p> <p>ได้รับเงินลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 8,441.2 ล้านบาท จากอพอลโล เอเซีย สปิริท์ โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเตด, โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์ เม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด และเมอร์เซอร์อินเวสเม้นท์ส (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเตด โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ คือ บริษัท เพช วัน และ บริษัท เพช ทรี รวมทั้งสิ้นจำนวน 7,783.2 ล้านบาท และได้รับเงินจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาและดำเนินการโครงการมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 658 ล้านบาท</p> <p>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights offering) จำนวนไม่เกิน 7,516,056,394 หุ้น และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,503,211,278 หน่วย และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 จำนวนไม่เกิน 2,505,352,131 หน่วย พร้อมกับเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) จำนวนไม่เกิน 1,500,000,000 หุ้น</p>
2561	<p>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 400,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.51 บาท</p> <p>เข้าซื้อหุ้นที่อพอลโล เอเซีย สปิริท์ คอมปานี ลิมิเตด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสเม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด ถืออยู่ในเพชวัน และ เพชทรี จำนวนร้อยละ 49.00 และร้อยละ 48.72 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท</p>

ปี พ.ศ. เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี

2561	<p>ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวนทั้งสิ้น 14,000 ล้านบาท จากบริษัท คิงเพาเวอร์ มหานคร จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท เพช วัน และบริษัท เพช ตรี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,800 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินและเจรจาต่อรองกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท</p> <p>การเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดย บริษัท ดีน แอนด์ เดลุก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (“DDAT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท ดีน แอนด์ เดลุก้า แอร์พอร์ต จำกัด (“DDAP”) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น ภายหลังจากการซื้อหุ้นดังกล่าว มีผลทำให้ DDAT เป็นผู้ถือหุ้นใน DDAP คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100</p> <p>เลิกและชำระบัญชีบริษัท เพช ศรีเอทีพี เอเจนซี จำกัด</p> <p>จัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท DEAN & DELUCA ASIA (SINGAPORE) PTE. LTD. ในประเทศสิงคโปร์ 2. บริษัท Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited ในเขตการบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน 3. บริษัท Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited ในเขตการบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน <p>เข้าทำสัญญาเพื่อกำหนดกรอบข้อตกลงเกี่ยวกับการดำเนินกิจการแฟรนไชส์ของ ดีน แอนด์ เดลุก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีนกับ Kinghill Overseas Holding Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในเครือเจริญโภคภัณฑ์ และลงนามในสัญญาให้สิทธิแฟรนไชส์หลัก ร้านแฟรนไชส์ ดีน แอนด์ เดลุก้า ในประเทศไทยกับบริษัท เอ็นพีพีจี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์แต่เพียงผู้เดียว</p> <p>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) คือ Asia Alpha Equity Fund 2 จำนวน 500,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.58 บาท</p> <p>อนุมัติให้ DDAT เข้าซื้อกิจการทั้งหมดของ DDAP</p> <p>ทำสัญญาเพื่อดำเนินกิจการแฟรนไชส์ของ ดีน แอนด์ เดลุก้า กับ Lagardère Travel Retail ซึ่งเป็นผู้นำระดับโลกในอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีก ร้านค้าปลอดภาษี และการค้าปลีกอื่นๆ ในสนามบิน สถานีรถไฟ และจุดท่องเที่ยวทั่วโลก ให้สิทธิแฟรนไชส์แก่ Lagardère Travel Retail แต่เพียงผู้เดียวในการเปิดและบริหารจัดการร้าน ดีน แอนด์ เดลุก้า ในพื้นที่ค้าปลีกภายในสนามบินต่างๆ ทั่วโลกโดยมีเป้าหมายในการขยายสาขา ดีน แอนด์ เดลุก้า 150 สาขา ภายในระยะเวลา 5 ปี</p>
------	--

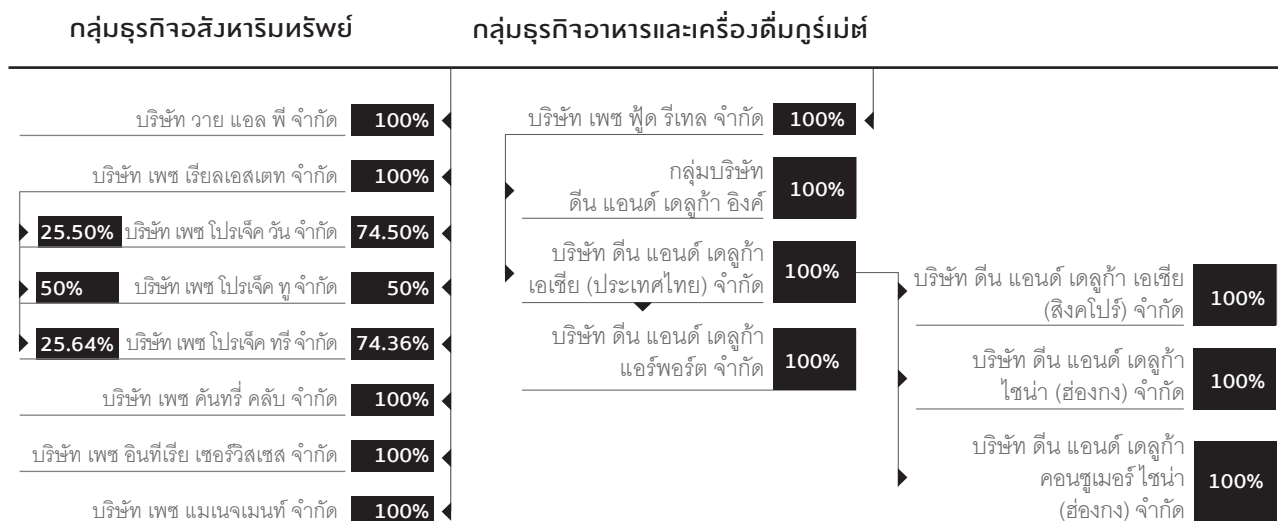


03 ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ภายใต้ชื่อ “บริษัท ชินคาร่า จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา คือ โครงการ ไฟคัส เลน โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และได้ขยายธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าสู่การดำเนินธุรกิจใหม่ ภายใต้แบรนด์ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” แปรนตร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ชั้นนำของโลก ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 37 บริษัท และการร่วมค้า 1 แห่ง โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของแต่ละบริษัท ดังนี้

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



*ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริหารจัดการบริษัทย่อย	พัฒนาโครงการ อาทิ โครงการมหาสมุทร ส่วนที่เป็นวิลล่า และ โครงการนิมิต หลังสวน เป็นต้น	-
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และ โครงการวินด์เซลล์ นวาทิवास บนถนนนวาทิवासราชนครินทร์ที่คาดว่าจะเปิดตัวในปี 2562	100
บริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นผู้ถือหุ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการมหานคร	100
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	การโรงแรม	เป็นการพัฒนาโครงการในส่วนที่เป็นโรงแรม	74.50+25.50 ¹⁾
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นการพัฒนาอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วีร์ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก”	50+50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด	ไลฟ์สไตล์รีเทล	เป็นการพัฒนาโครงการไลฟ์สไตล์รีเทล	74.36+25.64 ¹⁾
บริษัท เพช คันทรี่ คลับ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการมหาสมุทร คันทรี่ คลับสุดหรูที่หัวหิน	100
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด	ออกแบบและตกแต่งภายใน	ให้บริการด้านการออกแบบและตกแต่งภายใน	100
บริษัท เพช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริหารงานอสังหาริมทรัพย์ บริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลอาคารชุด	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า ทั้งในสหรัฐอเมริกา และประเทศไทย	100
บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่มกูร์เมต์ และซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลูก้า” ในประเทศไทย	100
กลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า อิงค์	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า โดยเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลูก้า” ทั่วโลก และเป็นเจ้าของสาขาในสหรัฐอเมริกา	100 ²⁾
บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ท จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่มกูร์เมต์ระดับพรีเมียมภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลูก้า” ในท่าอากาศยาน	100 ³⁾

หมายเหตุ: ¹⁾ สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด

²⁾ กลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า อิงค์ (จดทะเบียนในสหรัฐอเมริกา) ที่ถือหุ้น (ทางอ้อม) โดยบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด สัดส่วนร้อยละ 100 ในปี 2561 ซึ่งมีลักษณะธุรกิจเดียวกัน คือ การจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม มีจำนวนทั้งหมด 23 บริษัทย่อย และ 1 บริษัทในเครือ (การร่วมค้า) ได้แก่ Dean & DeLuca Inc., Dean & DeLuca Brands, Inc., Dean & DeLuca Marketing, LLC, Dean & DeLuca Atlanta, LLC, Dean & DeLuca Markets, LLC, D&D Cafes of NC, LLC, Dean & DeLuca Georgetown, Inc., Dean & DeLuca Imports, Inc., Dean & DeLuca Call Center, Inc., Dean & DeLuca New York, Inc., Dean & DeLuca Espresso, Inc., Dean & DeLuca Madison Avenue, Inc., Gaetano & Barteau, Inc., Dean & DeLuca International, LLC, Dean & DeLuca Brands Hawaii, LLC, Dean & DeLuca, Incorporated, Dean & DeLuca Espresso D.C., Inc., Dean & DeLuca Productions, LLC., Inc., Dean & DeLuca Small Format, LLC, Dean & DeLuca Small Format, Lq. LLC, Dean & DeLuca Fourteen Ltd., Dean & DeLuca Mount Ltd., Dean & DeLuca Consumer Brands Inc., and Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd. (joint venture)

³⁾ บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ท จำกัด ที่ถือหุ้น (ทางอ้อม) โดยบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด สัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย ทั้งหมดจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการมหาสมุทร (2) โครงการนิมิต หลังสวน และ (3) โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ชั้นนำของโลก ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลูก้า” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ เป็นเจ้าของสาขา ดีน แอนด์ เดลูก้า ซึ่งรวมถึงคาเฟ่และซูเปอร์มาร์เก็ตทั้งในสหรัฐอเมริกา จำนวน 6 สาขา และในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และเป็นเจ้าของ ดีน แอนด์ เดลูก้า รูปแบบคาเฟ่ ในประเทศญี่ปุ่น จำนวน 24 สาขา ซึ่งเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) กับพาร์ทเนอร์ที่ประเทศญี่ปุ่น โดยจัดตั้งเป็นการร่วมค้าในนาม “บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด” (Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.) และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ “ดีน แอนด์ เดลูก้า” นอกสหรัฐอเมริกาอีก 37 สาขา ในประเทศ/เมือง ดังนี้ ประเทศญี่ปุ่น (เฉพาะรูปแบบซูเปอร์มาร์เก็ต) ประเทศสิงคโปร์ ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศคูเวต ประเทศสหรัฐอเมริกาบริติชเอดัมส์ รัฐฮาวาย ในประเทศสหรัฐอเมริกา มาเก๊า (เขตปกครองพิเศษของจีน) ประเทศบาห์เรน ย่อยกง และประเทศมาเลเซีย

04 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถ้ามี)

บริษัทฯ มิได้มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ่างมีนัยสำคัญ

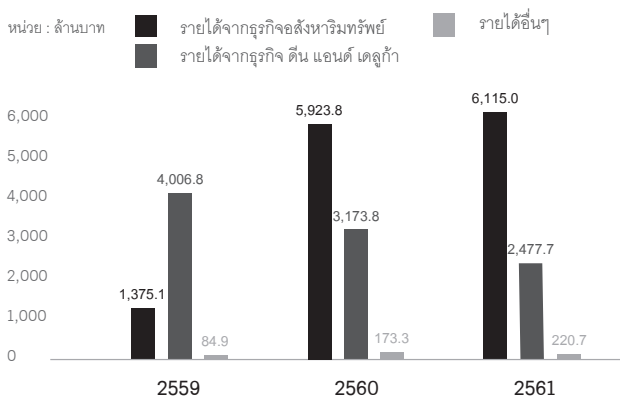
ลักษณะการประกอบธุรกิจ

01 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม “ดิน แอนด์ เดลูโก้” โดยสรุปโครงสร้างรายได้ 3 ปีย้อนหลัง ได้ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษั	2559		2560		2561	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	100	1,375.1	25.1	5,923.8	63.9	6,115.0	69.4
รายได้จากธุรกิจดิน แอนด์ เดลูโก้	บริษัทย่อย	100	4,006.8	73.3	3,173.8	34.2	2,477.7	28.1
รายได้อื่นๆ	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	100	84.9	1.6	173.3	1.9	220.7	2.5
รวมรายได้ทั้งสิ้น			5,466.8	100.0	9,270.9	100.0	8,813.4	100.0

กราฟโครงสร้างรายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ (3 ปีย้อนหลัง)



ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและโอนห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร “เดอะ รัช-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” และวิลล่าตากอากาศ โครงการ มหาสมุทร ห้วยหิน รวมรายได้จำนวน 6,115.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้

จากการขายและโอนห้องชุดพักอาศัยในปี 2560 ที่มีจำนวน 5,923.8 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการทยอยโอนห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เมื่อไตรมาสสองของปี 2559 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสที่สองของปีที่มีการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดไปกว่า 4,527.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 74 ของรายได้จากการขายและโอนห้องชุดพักอาศัยของปี 2561

รายได้จากการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม “ดิน แอนด์ เดลูโก้” จำนวน 2,477.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,173.8 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงในปีนี้เป็นผลมากรายได้ที่ลดลงของ ดิน แอนด์ เดลูโก้ ประเทศสหรัฐอเมริกาจากการทยอยปิดสาขาที่มีประสิทธิภาพในการทำกำไรน้อย 4 สาขาจากเดิม 10 สาขาในปี 2560

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 47.4 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 173.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยรับ เนื่องจากการกลับริบายการค่าเผื่อการด้อยค่าดอกเบี้ยระหว่างกันมาเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการมหานคร และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และการขายจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วยโครงการมหาสมุทร โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส โดยข้อมูลของแต่ละโครงการสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	มูลค่าโครงการเพื่อขาย (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละ)	ช่วงเวลาที่ก่อสร้าง
โครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว							
1. โครงการไฟค์ส เลน	ถนนสุขุมวิท 44/1	คอนโดมิเนียม	70 เรสซิเดนซ์	12,109.8	900	100	ปี 2547 - 2549
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส	ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม	คอนโดมิเนียม	132 เรสซิเดนซ์	13,087.9	2,310	100	ปี 2551 - 2554
3. โครงการมหานคร * เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	ติดถนน นราธิวาส ราชนครินทร์	อาคารแบบผสมผสาน หรือ “มิกซ์ยูส” ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี	209 เรสซิเดนซ์	47,725.44	15,000	99 **	ปี 2554 - 2561
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย							
1. โครงการมหาสมุทร	ท.112 อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	โครงการที่พักอาศัยแนวราบและคันทรีคลับ					ปี 2556 - 2561 (บางส่วนเสร็จในปี 2559)
1.1 วิลล่า		วิลล่าตากอากาศ	80 หลัง	-	4,000	16 **	ปี 2556 - 2561
1.2 คันทรี คลับ		ไพรเวทคันทรี คลับ	-	-	-	-	ปี 2556 - 2562
2. โครงการนิมิต หลังสวน	ถนนหลังสวน	คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี	176 เรสซิเดนซ์	25,325	8,000	94 **	ปี 2559 - 2562
3. โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส	ถนนนราธิวาส ราชนครินทร์	ที่พักอาศัยแบบไฮโซ	36 เรสซิเดนซ์	18,538	3,000	27 **	ปี 2559 - 2562

* โครงการมหานครพัฒนาเสร็จสิ้นในปี 2561 และจะรับรายได้เสร็จสิ้นในปี 2562

** ร้อยละของยูนิิตที่ขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่สนใจในโครงการที่มีคุณภาพ ทำเลที่ตั้งที่โดดเด่น และการออกแบบที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการ โดยมีการพิจารณาราคาขายเฉลี่ยตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ อาทิ ที่ตั้งโครงการ หรือรูปแบบโครงการ

ในส่วนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า บริษัทฯ เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชื่นชอบในอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพพร้อมรับประทาน รวมทั้งเครื่องปรุงและผลิตภัณฑ์คุณภาพที่คัดสรรมาเป็นอย่างดี

ดีน แอนด์ เดลูก้า ดำเนินการโดย 6 บริษัทย่อย และการร่วมค้า 1 แห่ง ได้แก่

ชื่อธุรกิจ	ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	เริ่มในปี
1. บ. ดีน แอนด์ เดลูก้า อิงค์ (สหรัฐอเมริกา)	บริษัทฯ	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ในสหรัฐอเมริกา	ธันวาคม 2557 (นับจากวันที่เข้าซื้อกิจการ)
2. บ. ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ในประเทศไทย รวมถึงอีก 2 สาขาที่สนามบินสุวรรณภูมิ	เมษายน 2558 (นับจากวันที่เข้าซื้อกิจการ) มกราคมและสิงหาคม 2560 สำหรับสนามบินสุวรรณภูมิ
3. บ. ดีน แอนด์ เดลูก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด	บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เจแปน จำกัด (DDJ) (สัดส่วนร้อยละ 50)	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ในประเทศญี่ปุ่น	มีนาคม 2559 (นับจากวันที่ร่วมลงทุน (Joint Venture))
4. บ. ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ต จำกัด	บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	อยู่ในช่วงระหว่างแปลงสินทรัพย์กับกรมสรรพากร หลังจากการโอนกิจการแบบเบ็ดเสร็จให้แก่ บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	มกราคม 2560 (นับจากวันที่จัดตั้งบริษัทย่อย)
5. DEAN & DELUCA ASIA (SINGAPORE) PTE. LTD.	ถือหุ้นโดยบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือ Master Franchise License แปรพันธ์ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศแถบเอเชีย แปซิฟิกและดำเนินงานในระดับภูมิภาค	สิงหาคม 2561
6. Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited	ถือหุ้นโดยบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือ Master Franchise ของ Market และ Café แปรพันธ์ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	สิงหาคม 2561
7. Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited	ถือหุ้นโดยบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือสิทธิในการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	สิงหาคม 2561



รายละเอียดของสาขาจิว ดิน แอนด์ เดลิก้า ในประเทศไทย ปี 2561

สาขา	ประเภทธุรกิจ	ขนาดร้าน (ตร.ม.)	เริ่มดำเนินงานตั้งแต่	จำนวนที่นั่งที่ให้ บริการ
มหานคร คิวบี (ก่อนหน้านี้เป็น มหานคร เชลล์แกลอรี่)	สาขาหลัก ร้านอาหารและคาเฟ่ รวมถึงพื้นที่ขายสินค้าอุปโภค บริโภคชั้นนำ	969	2553	140
ตึกพาร์คเวนเจอร์	คาเฟ่	156	2554	72
ตึกสาทรสแควร์	คาเฟ่	79	2554	32
เซ็นทรัล เอ็มบาสซี	ร้านอาหารและคาเฟ่	290	2557	74
เอ็มควอเทียร์	ร้านอาหารและคาเฟ่	231	2558	66
เดอะ คริสตัล	ร้านอาหารและคาเฟ่	236	2558	78
ตึกออลซีซั่นเพลส	คาเฟ่	92	2559	37
ตึก เอฟ วาย ไอ	คาเฟ่	84	2559	24
สนามบินสุวรรณภูมิ 1	คาเฟ่และพิซซ่าอบสด	178	2560	90
สีลม ซอย 1	คาเฟ่และพิซซ่าอบสด	290	2560	89
สนามบินสุวรรณภูมิ 2	คาเฟ่	78	2560	33
เขาใหญ่	ป๊อบอัป ฟู้ดทรัค	120	2560	100

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการไฟคัส เลน (Ficus Lane) ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยโครงการแรกของบริษัท โครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ (Saladaeng Residences) และโครงการมหานคร (MahaNakhon) โดยมีรายละเอียดของทั้ง 3 โครงการสรุปได้ ดังนี้

โครงการไฟคัส เลน

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 44/1 (พิชัยสวัสดิ์) ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-3-57 ไร่ (1,157 ตารางวา)
รายละเอียดโครงการ	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวนหน่วย	ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 70 เรสซิเดนซ์
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 900 ล้านบาท
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ปี 2549
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 100



FICUS LANE
Condominium

โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ที่ตั้งโครงการ	ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	584 ตารางวา
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น
จำนวนหน่วย	ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 132 เรสซิเดนซ์
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 2,310 ล้านบาท
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ปี 2554
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 100



SALADAENG
RESIDENCES

โครงการมหานคร

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

อาคารพักอาศัย

“มหานคร” โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ออกแบบโดยการหลอมรวมระหว่างสถาปัตยกรรมร่วมสมัย โดยโครงการนี้มีรูปแบบการใช้งานแบบผสมผสาน “มิกซ์ยูส” ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรม อาคารพักอาศัย และพื้นที่ไลฟ์สไตล์เทล รายละเอียดโครงการ มีดังนี้

ที่ตั้งโครงการ	ที่ดินถนนราวีวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตารางวา
พื้นที่ขาย/เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณ 47,725.44
ราคาขายเฉลี่ย/ ตารางเมตร	ประมาณ 303,996 บาท
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences, Bangkok) ชั้น 23 - 73 <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก ผู้อยู่อาศัยจะได้รับสิ่งอำนวยความสะดวก
จำนวนหน่วย	209 เรสซิเดนซ์
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 15,000 ล้านบาท
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2554 - 2561
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง รวมทั้งนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



THE RITZ-CARLTON
RESIDENCES

BANGKOK

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย ได้แก่ โครงการมหาสมุทร (MahaSamutr) โครงการนิมิต หลังสวน (Nimit Langsuan) และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส (Windshell Naradhiwas) โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

โครงการมหาสมุทร

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

“โครงการมหาสมุทร” เป็นวิลล่าตากอากาศและคันทรี คลับสุดหรูที่หัวหิน รายล้อมด้วยทะเลสาบน้ำใสสีฟ้าแห่งแรกในเอเชีย มาพร้อมกับทะเลสาบและหาดทรายที่มนุษย์สร้างขึ้น หรือ แมนเมด (man-made) พร้อมบรรยากาศที่หรูหราและมีความปลอดภัย เหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนและทำกิจกรรมร่วมกันสำหรับทุกคนในครอบครัว ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตร บนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม. ทำให้วิลล่าทุกหลังสามารถมองเห็นทิวทัศน์อันงดงามของทะเลสาบ รื่นรมย์ไปกับบรรยากาศในการพักผ่อนริมน้ำ มีกิจกรรมและกีฬาทางน้ำต่างๆ ให้เลือกมากมาย เช่น วายน้ำ แพดเดิลบอร์ด ดำน้ำ และกีฬาทางน้ำอื่นๆ อีกมากมาย ด้วยเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยจากคริสตัล ลาگونส์ คอร์ปอเรชั่น สีและคุณภาพของน้ำจะได้รับการตรวจสอบและดูแลรักษาอย่างพิถีพิถัน เพื่อความเป็นมิตรแก่สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน

ที่ตั้งโครงการ	ซอย 112 อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์
พื้นที่โครงการ	ประมาณ 129 ไร่ 3 งาน 17.3 ตารางวา
พื้นที่ขาย	80 หลัง
ราคาขาย	ประมาณ 50 ล้านบาทต่อหลัง
รายละเอียดโครงการ	ที่พักอาศัย : มหาสมุทร วิลล่า คันทรี คลับ : หัวหิน คันทรี คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย ไอแอลซี (สำหรับสมาชิกและผู้พักอาศัย) ปีชคลับ : มหาสมุทร ปีช คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย ไอแอลซี (สำหรับผู้พักอาศัย)
มูลค่าโครงการเพื่อขาย*	ประมาณ 4,000 ล้านบาท (*เฉพาะส่วนที่เป็นวิลล่า)
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2556 - 2561
ระยะเวลาเสนอขาย	เปิดตัวและเปิดสำนักงานขายโครงการมหาสมุทรในไตรมาสที่ 2/2559
จุดเด่นของโครงการ	ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตร บนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตารางเมตร
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ส่วนที่เป็นวิลล่าแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 100 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งส่วนที่เป็นคันทรี คลับ แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 77 และส่วนที่เป็นสปอร์ตคลับ แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 91




MAHASAMUTR
 COUNTRY CLUB | LUXURY VILLAS
 HUAHIN

โครงการนิมิต หลังสวน

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

“โครงการนิมิต หลังสวน” เป็นโครงการที่พักอาศัยแบบพรีเมียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี 54 ชั้น ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ บนถนนหลังสวน ใกล้สวนลุมพินี ซึ่งได้รับการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสูงสุด ด้วยการออกแบบ facade ที่ล้ำสมัยด้วยวัสดุกระจกสีชาห่อหุ้มรอบอาคาร มอบงานสถาปัตยกรรมที่สง่างามเหนือกาลเวลา นิมิต หลังสวน ประกอบด้วยที่พักอาศัยขนาด 77 - 640 ตารางเมตร มีขนาดตั้งแต่ 2 - 4 ห้องนอน ล้อมรอบด้วยวิวเมืองย่านใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่ สวนลุมพินี ราชกรีฑาสโมสร หลังสวน วิลเลจ และชิดลม นอกจากนี้โครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายให้ผู้พักอาศัยได้ใช้บริการ รวมถึงสวนหน้าทางเข้าโครงการที่มอบความร่มรื่นให้กับผู้พักอาศัยตั้งแต่ก้าวแรกที่มาเยือน

ที่ตั้งโครงการ	ถนนหลังสวน
พื้นที่โครงการ	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 40.2 ตารางวา
พื้นที่ขาย	ประมาณ 25,325 ตารางเมตร
ราคาขาย	ประมาณ 320,000 บาท ต่อตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีสูง 54 ชั้น จำนวน 176 เรสซิเดนซ์
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 8,000 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ปี 2559 - ปี 2562
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> สวนสีเขียวร่มรื่นบริเวณทางเข้าโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน บริเวณชั้น 10 ของอาคาร พื้นที่จอดรถ 100%
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	โครงสร้างเสาและผนังรับแรงชั้น 41 และรูปด้านอาคาร (façade) ได้มีการก่อสร้างตามแผน



NIMIT
LANGSUAN

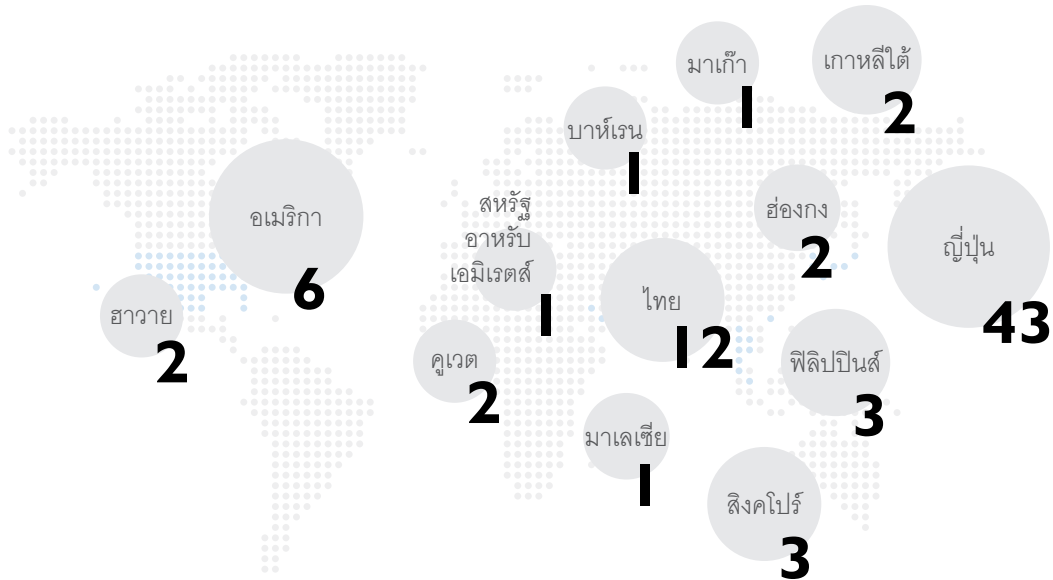
โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

“วินด์เชลล์ นราธิวาส” เป็นโครงการที่พักอาศัยรูปแบบไฮโซที่ภายใต้แนวคิด “ทรอปิคอล สแตกกิง โฮม” ที่มอบนิยามใหม่ให้กับที่พักอาศัยในเมือง ด้วยการรวมเอาจุดเด่นของบ้านและคอนโดมิเนียมไว้ด้วยกัน ซึ่งมอบทั้ง space, volume และ natural cross ventilation ในความเป็นอยู่แบบ Tropical home in the sky ที่ให้ความสำคัญในการใช้ชีวิตแบบ indoor และ outdoor living ด้วยพื้นที่ขนาดใหญ่ 455 และ 564 ตารางเมตร และเป็น Duplex ทุกห้อง มีความเป็นส่วนตัวสูง โดยทั้งโครงการมีเพียง 36 ยูนิต แต่ละชั้นมีเพียง 2 ยูนิต และใช้ลิฟต์แยกฝั่งกัน การออกแบบคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศ (cross ventilation) เพื่อให้ทุกห้องภายในบ้านสามารถมีอากาศธรรมชาติไหลเวียนได้สะดวก นอกจากนี้ วินด์เชลล์ นราธิวาส ยังเปิดโอกาสให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกออกแบบการกันห้อง และสไตล์การตกแต่งของตัวเองด้วยการขายห้องแบบ Bare Shell

ที่ตั้งโครงการ	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
พื้นที่โครงการ	2 ไร่ 87.4 ตารางวา
ราคาขาย	เริ่มต้นประมาณ 180,000 บาท ต่อตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 28 ชั้น ห้องชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 36 เรสซิเดนซ์
ขนาด	2 ขนาด : Small 455 ตารางเมตร Large 564 ตารางเมตร และสามารถรวมห้องได้ทั้งในแนวระนาบและแนวตั้ง สูงสุด 3,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 3,000 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ปี 2559 - ปี 2562
รายละเอียดโครงการ	ชั้น 1 ล็อบบี้และสวน ชั้น 2 - 9 ที่จอดรถ ชั้น 10 - 27 ที่พักอาศัย ชั้น 28 สระว่ายน้ำ สระเด็ก Steam Room Communal Kitchen Multi-purpose Room ฟิตเนส สวน และพื้นที่ส่วนกลางสำหรับพักผ่อนและสังสรรค์
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงสร้างเสาและผนังรับแรงชั้น 28

WINDSHELL NARADHIWAS



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท เป็นเจ้าของสาขา ดิน แอนด์ เดลวก้า ซึ่งรวมถึงคาเฟ่และซูเปอร์มาร์เก็ตทั้งในสหรัฐอเมริกา จำนวน 6 สาขา และในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และเป็นเจ้าของ ดิน แอนด์ เดลวก้า รูปแบบคาเฟ่ ในประเทศญี่ปุ่น จำนวน 24 สาขา ซึ่งเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) กับพาร์ทเนอร์ที่ประเทศญี่ปุ่น โดยจัดตั้งเป็นการร่วมค้าในนาม “บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด” (Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.) และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เดลวก้า” นอกสหรัฐอเมริกา อีก 37 สาขา ในประเทศ/เมือง ดังนี้ ประเทศญี่ปุ่น (เฉพาะรูปแบบซูเปอร์มาร์เก็ต) ประเทศสิงคโปร์ ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศคูเวต ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ รัฐฮาวาย ในประเทศสหรัฐอเมริกา มาเก๊า (เขตปกครองพิเศษของจีน) ประเทศไต้หวัน ฮ่องกง และประเทศมาเลเซีย ณ สิ้นปี 2561 จำนวนสาขา ดิน แอนด์ เดลวก้า ทั่วโลกมีทั้งสิ้น 79 สาขา ทั้งนี้บริษัท ยังมีแผนที่จะขยายสาขาทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศเพิ่มเติม รวมทั้งขยายจำนวนสิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เดลวก้า” (License) ไปยังต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น

02

การตลาดและการแข่งขัน

1. นโยบายการแข่งขันและการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บริษัท และบริษัทย่อยมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอาคารพักอาศัยระดับไฮเอนด์และธุรกิจการให้บริการ โดยมีนโยบายการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์หรือซูเปอร์ลักซ์วรี ที่เน้นการสร้างสรรคณวิัตกรรมและการออกแบบระดับเวิลด์คลาส พร้อมทั้งควบคุมดูแลการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสูงสุดภายใต้นโยบาย Zero Defect เพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์ (ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง)

บริษัท มีนโยบายการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเทียบกับราคาตลาดในระดับเดียวกัน โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนให้บริษัทสามารถตั้งราคาในระดับพรีเมียมได้ อาทิ นวัตกรรมด้านการดีไซน์ ท่าเลที่ตั้งที่ดีที่สุด สิ่งอำนวยความสะดวก การเพิ่มการให้บริการ และองค์ประกอบมิกซ์ยูสที่เหมาะสมกับแต่ละรูปแบบโครงการ เป็นต้น ภายใต้การรับประกันคุณภาพสูงสุดของสินค้าและบริการที่ลูกค้าจะได้รับ ซึ่งช่วยสร้างความจงรักภักดีต่อแบรนด์ เพื่อเกิดการซื้อซ้ำและทำให้บริษัท สามารถตั้งราคาของโครงการต่างๆ ในระดับพรีเมียมได้

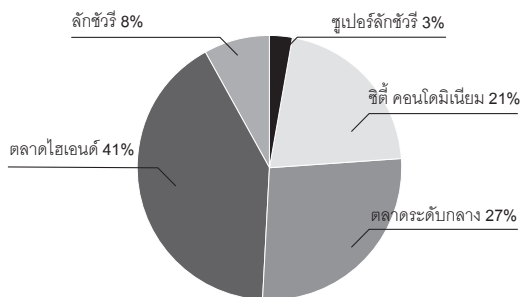
2. ภาพการตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลผลวิจัยตลาดโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เปิดเผยว่า ปี 2561 ตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ 138 โครงการ รวมแล้วกว่า 60,900 หน่วย ซึ่งพื้นที่ที่มีโครงการเปิดใหม่มากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ 1) ย่านพญาไท รัชดาภิเษก และพลโยธิน มีจำนวน 21,100 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35 2) ย่านพระโขนงและสวนหลวง จำนวน 13,500 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 3) ย่านธนบุรีและเพชรเกษม มีจำนวน 8,500 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14 โดยทั้งหมดนี้คิดเป็นร้อยละ 65–70 ของคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ตลอด 5 ปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากเป็นทำเลที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้า อีกทั้งยังมีโอกาสในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ได้มากกว่าทำเลใจกลางเมือง

จากอุปทานทั้งหมดนี้ ร้อยละ 41 มาจากกลุ่มคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ ซึ่งมีราคาอยู่ที่ 110,000 – 190,000 บาท ต่อ ตร.ม. รองลงมาคือกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับกลาง ราคาอยู่ที่ 75,000 – 110,000 บาท ต่อ ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 27 และกลุ่มซีดี คอนโดมิเนียม ระดับราคาต่ำกว่า 75,000 บาท ต่อ ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 21 สาเหตุที่สัดส่วนดังกล่าวไม่สอดคล้องกับรายได้ของคนกรุงเทพฯ นั้นมาจากราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้น ผู้พัฒนาโครงการจึงหันมาพัฒนาโครงการในระดับราคาที่สูงขึ้น

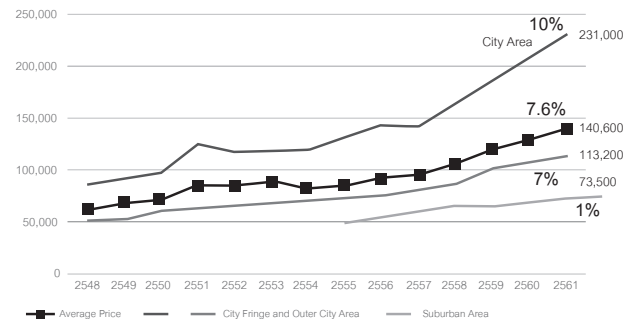
ประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา



ที่มา: Nexus Research, ธันวาคม 2561

สำหรับราคาตลาดคอนโดมิเนียมภาพรวมนั้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 โดยคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมืองมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 10 เฉลี่ย 231,000 บาท ต่อ ตร.ม. ส่วนตลาดรอบใจกลางเมืองปรับขึ้นร้อยละ 7 เฉลี่ยอยู่ที่ 113,200 บาท ต่อ ตร.ม. ในขณะที่ตลาดรอบนอกเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1 หรือเฉลี่ย 73,500 บาท ต่อ ตร.ม. เท่านั้น

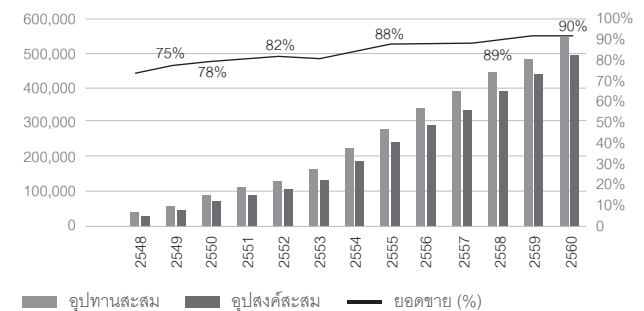
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียม



ที่มา: Nexus Research, ธันวาคม 2561

สำหรับภาพรวมของอุปสงค์ในปี 2561 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยในส่วนของยอดขายพบว่าในปี 2561 มีการขายห้องชุดจำนวน 52,000 หน่วย จากห้องชุดเปิดใหม่ 31,800 หน่วย และห้องชุดที่เปิดขายก่อนปี 2561 จำนวน 20,300 หน่วย ส่งผลให้มียอดขายคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ รวมร้อยละ 90

อุปทาน อุปสงค์ และยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ



ที่มา: Nexus Research, ธันวาคม 2561

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมซูเปอร์ลักซ์วรี

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรีและซูเปอร์ลักซ์วรียังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากยังคงมีอุปสงค์ในตลาด ซึ่งเกิดจากปัจจัยสำคัญดังนี้ ปัจจัยแรกคือการที่ราคาคอนโดมิเนียมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 10–12 ต่อปี จึงมีกลุ่มนักลงทุนกำลังซื้อสูงมองเห็นศักยภาพในการลงทุน รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ต่อปี ปัจจัยต่อมาคือการออกแบบและพัฒนาโครงการให้โดดเด่นและมีคุณภาพสูงเพื่อดึงดูดความต้องการของลูกค้า ปัจจัยสุดท้ายคือการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการ

ใช้ชีวิตของผู้คนโดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ที่ต้องการเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น ซึ่งคอนโดมิเนียมสามารถตอบสนองความต้องการนี้ได้ โดยคอนโดมิเนียมใจกลางกรุงเทพฯ และรอบนอกมีอัตราการขายอยู่ที่ร้อยละ 70

นอกจากนี้ อุปทานของคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีและลักซ์วรียังมีไม่มาก โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ในเซกเมนต์นี้เพียงร้อยละ 10 เท่านั้น จากจำนวนโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดตัวใหม่ในแต่ละปี

สำหรับปัจจัยในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรีและซูเปอร์ลักซ์วรีนั้น ทำเลยังคงเป็นสิ่งสำคัญที่สุด อีกทั้งคนยังนิยมเลือกซื้อคอนโดมิเนียมมากกว่าบ้านเดี่ยวใจกลางเมือง เนื่องจากบ้านมักจะอยู่ในชอยลิก ขณะที่คอนโดมิเนียมอยู่ติดถนนใหญ่ใกล้ห้างสรรพสินค้าและรถไฟฟ้า

ข้อมูลจาก บทสัมภาษณ์คุณอริสสา พัฒนภาพนตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ในบทความ เปิดวิเคราะห์ตลาดอสังหาฯ สุดหรูในเมืองไทย Luxurious Living นิยามชีวิตเหนือระดับ นิตยสาร Forbes Life Thailand ฉบับพิเศษ พฤศจิกายน 2561

การวิเคราะห์ราคาที่ดิน

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย เปิดผลการสำรวจราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในปี 2561 ว่ามีการปรับตัวสูงขึ้นถึงเฉลี่ยร้อยละ 5.3 ซึ่งไม่ได้มีผลจากเศรษฐกิจที่ดีขึ้น แต่มาจากการสร้างรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยพื้นที่ใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้ามีราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-10 ส่วนราคาที่ดินแพงที่สุดได้แก่ ย่านสยามสแควร์ ชิดลม เพลินจิต นานา และอโศก ราคาสูงสุดอยู่ที่ 2,200,000 บาท ต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 - 12.8 รองลงมาคือ ถนนวิทยุ โดยมีราคาสูงสุดอยู่ที่ 2,000,000 บาท ต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 และย่านสีลม ราคาสูงสุดที่ 1,850,000 บาท ต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8

สำหรับราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในภาพรวมนั้นยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นอีก โดยเฉพาะอย่างยิ่งย่านใจกลางเมืองและแนวสถานีรถไฟฟ้า

อันดับที่	พื้นที่บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน (บาท / ตารางวา)	เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (%)
1	สยามสแควร์	2,200,000	10%
2	สุขุมวิท - โทมัสแควร์	2,200,000	12.8%
3	ถนนวิทยุ	2,000,000	25%
4	สีลม	1,850,000	8.8%
5	สุขุมวิท 21, อโศก	1,650,000	17.9%
6	สาทร	1,650,000	10%
7	เยาวราช	1,300,000	4%
8	สุขุมวิท, เอกมัย	1,100,000	10%
9	พหลโยธิน	1,000,000	17.6%
10	พญาไท	950,000	5.6%

ที่มา: Agency for Real Estate Affairs, พฤษภาคม 2561

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ดิน แอนด์ เดลวก้า เน้นกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูงที่มีความชื่นชอบในผลิตภัณฑ์อาหารที่มีคุณภาพ ซึ่งเครื่องปรุงและวัตถุดิบสำหรับใช้ประกอบอาหารจากผู้ผลิตที่ดีที่สุดในบริษัท เลือกสรรมาแล้ว โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มที่มีรสนิยมสูงและนิยมของคุณภาพดี ทั้งนี้บริษัทฯ เน้นการนำเสนอขายผลิตภัณฑ์ในรูปแบบคาเฟ่ โดยอาศัยแบรนด์คุณภาพที่มีชื่อเสียงที่สามารถให้บริการอาหารและเครื่องดื่มได้ในเวลาเร่งรีบ ด้วยกาแฟสดระดับพรีเมียม และอาหารพร้อมรับประทาน หรือการให้บริการจากเชฟในการคัดสรรวัตถุดิบเพื่อเตรียมให้กับลูกค้านำไปประกอบอาหารเอง

ในฐานะผู้นำเข้าและผู้ให้บริการผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นเลิศ ดิน แอนด์ เดลวก้า มีกลยุทธ์ในการกำหนดราคาสินค้าโดยคำนึงถึงคู่แข่งในระดับเดียวกันและความแตกต่างของสินค้า โดยผู้บริโภคจะได้รับรู้ได้ถึงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ที่ผ่านการคัดสรรมาอย่างดีและราคาที่เทียบเท่ากับคุณภาพ

ดิน แอนด์ เดลวก้า ประสบความสำเร็จในการเปิดร้านค้าปลีกหลายรูปแบบในหลายทำเลทั่วตลาดสหรัฐอเมริกา รวมถึงร้านค้าออนไลน์ การตลาดระหว่างธุรกิจกับธุรกิจ และรูปแบบการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า กว่า 61 สาขาทั่วโลก ดิน แอนด์ เดลวก้า จากทั้งหมด 79 สาขาทั่วโลก มุ่งเน้นการขายอาหารและสินค้าคุณภาพสูง การให้บริการที่ดีและประสบการณ์ที่ประทับใจ การปฏิบัติต่อลูกค้า พนักงาน และคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์ การพัฒนาความสัมพันธ์ภายในองค์กร รวมไปถึงการดำเนินงานและการบริหารแบรนด์ที่ดีเยี่ยม



เนื่องจาก ดีน แอนด์ เดลูก้า เป็นแบรนด์ที่มีเอกลักษณ์ โดยเน้นการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงง่ายในการขยายธุรกิจให้ประสบความสำเร็จทั้งในสหรัฐอเมริกาและตลาดต่างประเทศ โดยบริษัท มีแผนที่จะเลือกใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสม โดยพิจารณาถึงกลุ่มเป้าหมาย ทำเล ผลิตภัณฑ์ และเรื่องราวของแบรนด์ เพื่อทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความแตกต่างของประสบการณ์ที่มีต่อแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า เมื่อเทียบกับแบรนด์ร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่นำเสนอผลิตภัณฑ์กูร์เมต์ในระดับไฮเอนด์เช่นเดียวกัน

3. ข้อมูลวิจัยและการสื่อสารด้านการตลาด

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บริษัท มีนโยบายในการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลวิจัยด้านการตลาด ซึ่งราคาขายของโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วรีมักจะถูกกำหนดโดยจำแนกตามลักษณะความพิเศษของแต่ละโครงการ และบริษัท ได้ใช้แนวทางการพิจารณาที่แน่นอนเพื่อสร้างความมั่นใจว่าราคาจะสามารถบรรลุเป้าหมายขององค์กร และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และตั้งอยู่บนมาตรฐานของสภาพตลาด การสร้างยอดขายจึงต้องใช้การสื่อสารโดยตรงไปยังกลุ่มเป้าหมายและเครือข่ายของเอเจนซี่ชั้นนำ รวมถึงกิจกรรมการตลาดที่ช่วยดึงดูดผู้สนใจ

ด้านการประชาสัมพันธ์และกิจกรรมการตลาด บริษัท เน้นการนำเสนอข้อมูลเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ การทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) การจัดงานร่วมกับแบรนด์ชั้นนำอื่นๆ รวมถึงการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง (CRM) เพื่อประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการต่างๆ ให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การสร้างห้องชุดพักอาศัยตัวอย่าง (Show Unit) เป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยให้ลูกค้าได้เห็นภาพและสัมผัสกับลักษณะบรรยากาศจริงและวัสดุที่เลือกใช้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการตัดสินใจซื้อโครงการได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ เพชยังได้ใช้ช่องทางการตลาดดิจิทัล อาทิ เว็บไซต์ และโซเชียลมีเดียต่างๆ เช่น เฟซบุ๊ก อินสตาแกรม ยูทูบ รวมถึงจดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ภายใต้การบริหารงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถกระจายข้อมูลได้ในวงกว้างทั้งในประเทศและทั่วโลก โดยเป้าหมายการสื่อสารที่สำคัญคือ การสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจในมาตรฐานคุณภาพของบริษัท ในกลุ่มลูกค้าเก่าของเพช เพื่อเพิ่มโอกาสในการซื้อโครงการใหม่ของเพชหรือซ้ำ



03

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจการให้บริการ

นอกจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัท ยังมีธุรกิจด้านการให้บริการ ได้แก่ โครงการมหาสมุทร ดันตรี คลับ ซึ่งประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งด้านกีฬา อาหาร และที่พักอาศัยสำหรับสมาชิก ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ดีน แอนด์ เดลูก้า มีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลายทั้งในรูปแบบร้านค้าที่เป็นเจ้าของ ร้านค้าของพาร์ทเนอร์ทั่วโลก (Licensee) ช่องทางออนไลน์ (E-Commerce) และระหว่างธุรกิจกับธุรกิจเอง บริษัท มองเห็นโอกาสเติบโตอย่างมากในอนาคตในทุกๆ ช่องทาง

1. การขยายสาขาของบริษัท เองในสหรัฐอเมริกาและประเทศอื่นๆ ทั่วโลก รวมไปถึงการเซ็นสัญญากับพาร์ทเนอร์ (Licensee) รายใหม่
2. การลงทุนในแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า สร้าง Brand Recognition ทั้งในและต่างประเทศ ช่วยส่งเสริมการขยายธุรกิจทุกภาคส่วน
3. ความสนใจจากเจ้าของพื้นที่ (Landlord) ที่มีต่อร้าน ดีน แอนด์ เดลูก้า ส่งผลให้มีอำนาจในการต่อรองสูง รวมไปถึงโอกาสในการขยายสาขา
4. ยอดขายออนไลน์มีการสั่งซื้อจากทั่วสหรัฐอเมริกา รวมไปถึงมีบางส่วนสั่งซื้อจากต่างประเทศ แสดงให้เห็นว่าแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า มีความแข็งแกร่งและเป็นที่ต้องการในตลาด การใช้งานอินเทอร์เน็ตและสมาร์ทโฟนที่เพิ่มขึ้นมีส่วนอย่างมากต่อการเติบโตของธุรกิจนี้ บริษัท เล็งเห็นความสำคัญและตั้งใจที่จะประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเพื่อส่งเสริมการขายให้มากขึ้นในอนาคต

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	งาน ก่อสร้าง ที่เสร็จ (ร้อยละ)	หน่วยที่ขาย/ให้เช่าแล้ว แต่ยังไม่ได้รับมอบ		ระยะเวลา เสนอขาย (ปี)	ระยะเวลา ก่อสร้าง (ปี)	ระยะเวลาที่ คาดว่าจะเริ่ม โอนกรรมสิทธิ์
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)			
โครงการ มหานคร	การใช้พื้นที่ใน ลักษณะ ผสมผสาน ระหว่างอาคาร พักอาศัย โรงแรม และ ศูนย์การค้า	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตารางวา	ห้องชุด เพื่อพักอาศัย 209 เรสซิเดนซ์	100	14	1,174.1	2552 - 2562	2554 - 2561	ตั้งแต่ไตรมาส 2/2559 เป็นต้นไป
โครงการ มหาสมุทร	วิลล่า ตากอากาศ และคันทรี คลับ	129 ไร่ 3 งาน 17.3 ตารางวา	วิลล่า 80 หลัง และ สมาชิกคันทรี คลับ	100	8	403.6	2558 - 2562	2556 - 2561 (บางส่วน เสร็จใน ปี 2559)	ปี 2560 เป็นต้นไป
โครงการ นิมิต หลังสวน	อาคาร พักอาศัย	2 ไร่ 2 งาน 40.2 ตารางวา	176 เรสซิเดนซ์	89	166	6,914.1	2558 - 2562	2559 - 2562	ปี 2562 เป็นต้นไป
โครงการ วินด์เซลล์ นราธิวาส	อาคาร พักอาศัย	2 ไร่ 87.4 ตารางวา	36 เรสซิเดนซ์	64	10	792	2560 - 2562	2559 - 2562	ปี 2562 เป็นต้นไป

ปัจจัย ความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงนับว่าเป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนและการกำหนดกลยุทธ์แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบในการประเมิน ควบคุม และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงขององค์กรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของเพช คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ทำการทบทวนกระบวนการประเมินความเสี่ยงภายในองค์กร โดยแบ่งประเภทความเสี่ยงออกเป็นหัวข้อต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแผนการจัดการและปรับปรุงการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

01 ด้านกลยุทธ์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ :

ความผันผวนของตลาด ความไม่แน่นอนทางการเมือง และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในฐานะที่เพช ผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรี่ของไทย ซึ่งให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง มุ่งเน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่ยอดเยี่ยม คัดสรรผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และส่งมอบการบริการที่ดีที่สุด ด้วยประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรี่อย่างต่อเนื่องและการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับแบรนด์ชั้นนำระดับโลกคลาสที่มีชื่อเสียงและรูปแบบที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ เนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ สภาพเศรษฐกิจที่มีความอ่อนไหว และมาตรการการควบคุมการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีมากขึ้นจากธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกิดขึ้นในปี 2561 การดำเนินธุรกิจในการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จึงเป็นไปด้วยความตั้งใจในการลดความเสี่ยงของธุรกิจจากทุกๆ ด้าน

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม :

เนื่องจากบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการขยายธุรกิจ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ทั้งในสหรัฐอเมริกา ประเทศไทย และในต่างประเทศ โดยการเปิดสาขาใหม่ การเปิดตัวร้านอาหารรูปแบบใหม่ ผลิตภัณฑ์ใหม่ และการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ในต่างประเทศมากขึ้น โดยการขยายธุรกิจนั้นจำเป็นต้องใช้เงินทุนค่อนข้างมาก ดังนั้นบริษัทฯ จึงดำเนินการเพิ่มทุนเพื่อปรับโครงสร้างหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอและสามารถดำเนินงานได้ตามแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังต้องพิจารณาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการเปิดสาขาใหม่ เสริมสร้างความเข้มแข็งของผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ โดยเน้นคุณค่าหลักและหาช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมเพื่อเป็นการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันของธุรกิจนี้ อีกทั้งบริษัทฯ ปรับปรุงแผนการดำเนินงานโดยการทำให้โครงสร้างทางธุรกิจง่ายขึ้น ลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น เพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น และเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานโดยการปรับโครงสร้างองค์กร การปรับปรุงสินค้าคงคลัง และการบริหารกระแสเงินสด รวมทั้งการปิดสาขาที่ไม่สร้างรายได้

02 ด้านการดำเนินงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ :

ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการไม่แล้วเสร็จตามกำหนด
ความเสี่ยงที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการย่อมเกิดขึ้นได้แม้ว่าบริษัทฯ จะมีทีมบริหารงานก่อสร้างและบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ เน้นมาตรฐานการออกแบบและคุณภาพระดับโลก อย่างไรก็ตาม การวางแผนงาน การสื่อสารของแต่ละฝ่าย และการทบทวนกระบวนการก่อสร้างอาจเป็นสาเหตุให้เกิดความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการไม่แล้วเสร็จตามกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนี้โดยจัดให้มีการประชุมทุกสัปดาห์เพื่อจัดการและแก้ไขปัญหาได้ทันทั่วทั้ง อีกทั้งยังมีการกระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างใกล้ชิดโดยมีการประสานงานเพื่อแจ้งให้ทราบถึงความคืบหน้า ตอบข้อซักถามและข้อเสนอแนะ และบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินเพื่อให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จตามแผนงานที่วางไว้

ความเสี่ยงจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมดและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการหลักๆ ประกอบด้วย ค่าจ้างแรงงานและค่าวัสดุก่อสร้าง ดังนั้นบริษัท บริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนี้ในระยะยาวโดยมุ่งเน้นและรักษาสัมพันธภาพที่ดีต่อบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและซัพพลายเออร์ที่มีชื่อเสียง และได้ลดค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร โดยปรับจำนวนบุคลากรลงกว่า 66 อัตราหรือลดลงกว่าร้อยละ 40 จากปี 2560 ภายหลังจากการขายทรัพย์สินออกเพื่อในการชำระหนี้สินเพื่อรักษาอัตราส่วนของรายจ่ายต่อรายได้ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมมากกว่านั้นการปรับโครงสร้างในการบริหารที่เกิดขึ้นในปี 2561 ได้มีขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม :

ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคลเพื่อการขยายธุรกิจ

ภาวะการแข่งขันของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่สูงอาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถจัดหาบุคลากรที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน เพื่อช่วยผลักดันให้การดำเนินธุรกิจเติบโตบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้สำเร็จตามแผนการขยายสาขา ดิน แอนด์ เดวก้า เนื่องจากกฎหมายการจ้างแรงงานฉบับใหม่ในสหรัฐอเมริกาอาจทำให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนด้านทรัพยากรบุคคลที่ดำเนินงานในสหรัฐอเมริกาเพิ่มมากขึ้นจากความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท มีแผนบริหารจัดการโดยปรับกลยุทธ์ในการสรรหาทรัพยากรบุคคลเพื่อให้สอดคล้องกับตลาดการสรรหา นอกจากนี้บริษัท ยังมีการปรับโครงสร้างองค์กรและเกณฑ์กำหนดค่าจ้างตามความเหมาะสมของตำแหน่งงาน

03

ด้านการเงิน

ความเสี่ยงในการชำระคืนหนี้

ในปี 2561 ที่ผ่านมา เพชได้มีการปรับโครงสร้างทางการเงินครั้งสำคัญเพื่อรองรับกับปัญหาความเชื่อมั่นของนักลงทุนในตลาดตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวในประเทศไทย ดังนั้นในการลดความเสี่ยงและเพิ่มความเชื่อมั่น บริษัทได้ริเริ่มการบริหารจัดการดังนี้

- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 เพชได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 3,894 ล้านบาท โดยเงินเพิ่มทุนที่ได้รับถูกนำไปชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้

- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ทั้งหมดในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด แก่บริษัท ดิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ด้วยจำนวนมูลค่าไม่เกิน 14,000 ล้านบาท และเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นกับออฟโพลโล เอเซีย สปิริตโฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเตด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์เม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด จำนวนเงินไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท เงินส่วนต่างจากการขายสินทรัพย์และซื้อหุ้นคืน บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เพช โปรเจ็ค ทู บริษัทย่อยของเพชได้ทำการขายห้องชุดพักอาศัย “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” จำนวน 51 เรสซิเดนซ์ให้แก่ผู้ซื้อสองรายในราคา 3,972 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

จากเหตุการณ์ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สินได้อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ปัจจุบันเพชมีสินทรัพย์ที่พัฒนาใกล้แล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้แล้ว เช่น โครงการมหานครส่วนที่เหลือ (เริ่มรับรู้รายได้บางส่วนตั้งแต่ปี 2559) และโครงการมหาสมุทร วิลล่า ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย อาทิ โครงการนิมิต หลังสวน และ โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส รวมทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อให้บริการ เช่น โครงการมหาสมุทร คันทรี่ คลับ ซึ่งคาดว่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในการชำระคืนหนี้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายขนาดใหญ่ อาทิ โครงการมหาสมุทร โครงการนิมิต หลังสวน โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส มูลค่ารวมของทั้ง 3 โครงการในส่วนที่เป็นที่พักอาศัยประมาณ 16,000 ล้านบาท โครงการมหาสมุทร ส่วนที่เป็น ลักซ์วรี วิลล่า เริ่มรับรู้รายได้บางส่วนในปลายปี 2560 - 2561 และคาดว่าจะโอนได้ส่วนใหญ่ในปี 2562 ส่วนอีก 2 โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2562 เป็นต้นไป จึงอาจส่งผลให้การเงินรวมของบริษัทฯ แสดงผลขาดทุน และอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ จนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีผลกำไร โดยเริ่มจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินระหว่างปี 2561 ต่อเนื่องถึงปี 2562 บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลกำไรและมีความสามารถในการจ่ายปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

04 ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบ

ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องตลอดกระบวนการพัฒนาโครงการ ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ความพึงพอใจของลูกค้า การสร้างรายได้ และการสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนั้นบริษัท มีแผนบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและดำเนินการตามขั้นตอนเพื่อยื่นขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ ประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการรวบรวมสิ่งที่จำเป็นเพื่อวางแผนและติดตามความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการ

ความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

ในฐานะที่ เพช ผู้นำในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ในประเทศไทย ได้ตกลงเข้าร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐเพื่อต่อต้านการติดสินบนและการทุจริต ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ลงนามประกาศเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้เข้าสู่กระบวนการประเมินตนเองเพื่อปรับปรุงการควบคุมภายในและการวางระบบป้องกันการทุจริต โดยบริษัท ได้จัดให้มีการอบรมผู้บริหารและพนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เสริมสร้างความเข้าใจและส่งเสริมวัฒนธรรมในองค์กรเพื่อร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดให้มีช่องทางในการรับแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนไว้สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรโดยไม่จำเป็นต้องระบุตัวตน

ความเสี่ยงจากการถูกควบคุมความเสี่ยงของที่ประชุม

เนื่องจากบริษัท มีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ กลุ่มครอบครัวตระกูลเกรศรีที่มีสิทธิออกเสียงรวมกันถึงร้อยละ 42.70 อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่อาจใช้สิทธิออกเสียงในการกำหนดนโยบายหรือบริหารจัดการเพื่อประโยชน์ของกลุ่มได้ ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น อย่างไรก็ตาม บริษัท มีแผนบริหารจัดการเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมกิจการร่วมกันโดยวางโครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคณะอย่างชัดเจน อีกทั้งใน

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ยังประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจและความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงบการเงินและรายงานทางการเงินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จึงมีส่วนสำคัญอย่างมากที่จะช่วยให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีระบบ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance)

05 ด้านสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ สภาพอากาศที่แปรปรวน รวมทั้งภัยพิบัติทางธรรมชาติที่ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ย่อมส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานและการดำเนินงานในทุกธุรกิจของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของเพชก็ได้ได้รับผลกระทบจากพายุฝนที่ตกหนักทำให้น้ำท่วมและพื้นหน้าดินพัง ทั้งนี้ บริษัท ได้จัดการบริหารและทำงานอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่องกับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและคู่ค้าโดยมีกระบวนการป้องกันความเสียหายเพื่อให้มั่นใจในการส่งมอบสินค้าและบริการ ให้ทุกฝ่ายได้ร่วมมือกันพัฒนาโครงการให้คืบหน้าตามแผนงานที่วางไว้

สิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

อุบัติเหตุและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ มลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง เป็นความเสี่ยงที่มักจะเกิดขึ้นกับชุมชนและผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคาร ซึ่งเพชและบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีชื่อเสียงบริหารจัดการลดความเสี่ยงนี้โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของพื้นที่ในชุมชนนั้นๆ รวมไปถึงมาตรฐานสากลและแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุด อีกทั้งยังได้มีการติดตามความคืบหน้าในการทำงานและผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียและสภาพแวดล้อมโดยรอบ นอกจากนี้ บริษัท ยังให้ความสำคัญกับการร้องทุกข์และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการดำเนินงานและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างทันทั่วทั้ง

การควบคุมภายใน และการบริหาร จัดการความเสี่ยง

01 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในจากรายงาน “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในด้านต่างๆ ทั้ง 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ การสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต รวมทั้งมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ ได้จัดสภาพแวดล้อมและโครงสร้างองค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทฯ มุ่งหวัง และสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งมีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานรวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมทางธุรกิจที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการประเมินติดตามภาพรวม และได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมภายในในระดับดี และเหมาะสมกับประเภทธุรกิจ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรโดยจัดให้มีโครงสร้างองค์กร และการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงานอย่างชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความเหมาะสม คล่องตัว และสอดคล้องกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เช่น การทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนในการอนุมัติเพื่อติดตามการทำธุรกรรมนั้นๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุม และในส่วนของการประชุมที่บริษัทฯ ได้มีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการบริษัทเป็นรูปเล่ม และในระบบฐานข้อมูล สามารถสืบค้นง่าย แต่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้

นอกจากนี้ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลสารสนเทศ ตามที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ และมีนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศ โดยให้ทุกคนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และบริษัทฯ จัดให้ฝ่ายเทคโนโลยี



สารสนเทศเป็นผู้ดูแลระบบการรักษาความปลอดภัยของระบบคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพ และเตรียมแผนฉุกเฉินสำหรับระบบข้อมูลสารสนเทศเพื่อป้องกันข้อมูลสูญหาย โดยอยู่ภายใต้นโยบายรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศของบริษัทฯ ส่วนการบันทึกบัญชีได้ปฏิบัติตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีในความบกพร่องในการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกเดือน เพื่อพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารว่าเป็นไปตามเป้าหมายหรือไม่ โดยคณะกรรมการบริษัทยังได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบดูแลสอบทานระบบควบคุมภายในผ่านฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงาน อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในทุกไตรมาส โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะให้บริษัทฯ นำไปปรับปรุงแก้ไขกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

02 หัวหน้านานตรวจสอบภายใน และหัวหน้านำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

หัวหน้านานตรวจสอบภายใน

นางสาวมนต์ทกานต์ เจริญเนตินันท์

ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

หัวหน้านำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ



ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น

1. หลักทรัพย์ของบริษัทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 16,782,648,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 16,782,648,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนชำระแล้ว 12,038,690,872 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 12,038,690,872 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ รุ่นที่ 2 จำนวน 2,460,220,171 หน่วย

2. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
กลุ่มครอบครัวเตชะไกรศรี		
1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	4,683,522,096	38.90
2. นางยุพา เตชะไกรศรี	349,763,607	2.91
3. นายสุเมธ เตชะไกรศรี	106,572,446	0.89
4. นายโชติพล เตชะไกรศรี ¹⁾	245,084	0.00
รวมจำนวนหุ้นกลุ่มครอบครัวเตชะไกรศรี	5,140,103,233	42.70
5. นายวิวรรณ ไกรพิลธิกุล	832,974,012	6.92
6. UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	500,000,000	4.15
7. นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์	442,570,000	3.68
8. OCEANWIDE SECURITIES COMPANY LIMITED - ACCOUNT CLIENT	376,504,500	3.13
9. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	369,962,200	3.07
10. THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, SINGAPORE BRANCH	323,800,000	2.69
11. นายจิรภูมิ คุวานันท์	302,408,300	2.51
12. นายวิชัย วชิรพงศ์	288,204,100	2.39
13. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	269,179,418	2.24
14. นางจารุณี ชินวงศ์วรกุล	157,129,200	1.30
15. นายวิศ บูลกุล	123,000,100	1.02
16. อื่นๆ	2,912,855,809	24.20
รวม	12,038,690,872	100.00

หมายเหตุ: ¹⁾ นับรวมการถือหุ้นของคู่สมรส



3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

1. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพการเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต



2. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

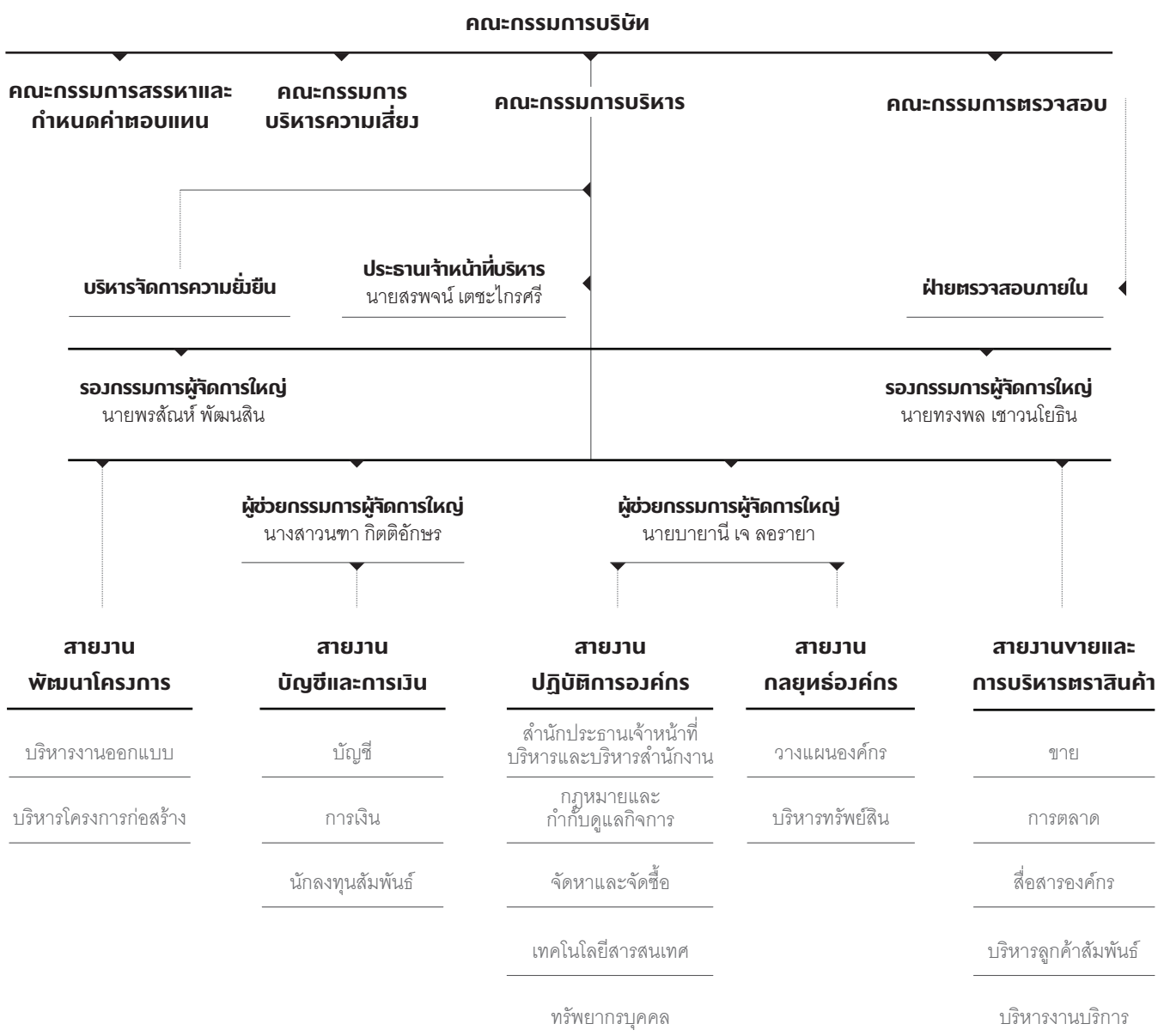
สำหรับบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพ การเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

ทั้งนี้ เพชทู พีซีซี พีเอฟอาร์ และพีอาร์อี จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้จนกว่าจะได้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว



โครงสร้าง การจัดการ

โครงสร้างองค์กร



01 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง การประชุม	การเข้าร่วม การประชุม
1.	นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	20	20
2.	นายโชติพล เตชะไกรศรี	รองประธานกรรมการ	20	20
3.	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการ	20	20
4.	นายจุมพล เตชะไกรศรี	กรรมการ	20	20
5.	นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการ	20	20
6.	นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	20	19
7.	นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	20	20
8.	นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	20	19
9.	นางกิตติยา ไตรณะเกษม*	กรรมการ และกรรมการอิสระ	6	6

หมายเหตุ: กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยมีโครงสร้างการบริหารที่ชัดเจน ถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบได้ โดย

1. คณะกรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น และแสดงได้ว่าปฏิบัติหน้าที่ได้
2. โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการต้องมีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดย
 - 2.1 มีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 คน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับ ตลท. และมีความรู้และประสบการณ์ที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้
 - 2.2 มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ

โดยมี นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

02 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายพรสัณห์ พัฒนสิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/กรรมการ
3.	นายทรงพล เชาวนโยธิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่สายงานลูกค้าสัมพันธ์
4.	นางสาวนงา กิตติอักษร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน
5.	นายบายานี เจ ลอรายา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่สายปฏิบัติการ

หมายเหตุ: ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวดวงกมล อิงค์พัฒนากุล ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีแก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลขานุการบริษัทมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสีย ซึ่งจัดทำโดยกรรมการให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ทั้งนี้รูปแบบและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร บริษัทฯ จะคำนึงถึงความเหมาะสม เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส และเพียงพอ โดยพิจารณาเปรียบเทียบในระดับอุตสาหกรรมเดียวกันเพื่อนำเสนอหลักเกณฑ์ในการประเมินแก่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้สำหรับค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบจะถูกกำหนดและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น อนึ่งเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและจูงใจ ตลอดจนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ค่าตอบแทนของผู้บริหารจะถูกกำหนดโดยขึ้นกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

1. คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นๆ ที่อยู่ในประเภทธุรกิจเดียวกัน โดยได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัท และผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(ก) คำตอบแทนรายปีให้แบ่งจ่ายเป็นรายไตรมาส		บาท/ปี
ประธานกรรมการ		240,000
กรรมการ		180,000
(ข) คำตอบแทนเพิ่มเติมสำหรับกรรมการที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง		บาท/ครั้ง
ประธานกรรมการ		12,000
กรรมการ		10,000

ค่าตอบแทนกรรมการจอบบริษัท

ปี 2561						
กรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม				ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุม (บาท)	
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	20/20	-	-	-	480,000	
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี	20/20	-	2/2	2/2	412,000	
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	20/20	-	2/2	2/2	404,000	
4. นายจุมพล เตชะไกรศรี	20/20	-	-	-	380,000	
5. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	20/20	-	-	-	380,000	
6. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	19/20	7/7	2/2	2/2	458,000	
7. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	20/20	6/7	2/2	2/2	460,000	
8. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	19/20	7/7	2/2	2/2	458,000	
9. นางกิตติยา ไตรณะเกษม ¹⁾	6/6	-	-	-	156,428.57	
10. นายธีระ วายากรณวิจิตร ²⁾	10/13	-	-	-	183,571.43	

หมายเหตุ: ¹⁾ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

²⁾ ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

2. ค่าตอบแทนรวมและจำนวนรายของกรรมการบริหารและผู้บริหารจอบบริษัท

บริษัท มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการประเมินการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคล โดยในปี 2560 และปี 2561 บริษัท ได้จ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหาร จำนวน 6* ราย เป็นจำนวน 46.6 ล้านบาท และ 44.5 ล้านบาท

หมายเหตุ: ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้รับสวัสดิการพิเศษ ได้แก่ รถประจำตำแหน่ง คำนามันรถประจำตำแหน่ง และค่าโทรศัพท์มือถือ

* คุณสยาม ทองกระบิล ดำรงตำแหน่งผู้บริหารตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 1 กันยายน 2561

05 บุคลากร

บริษัท ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสพการณ์ อันจะเป็นพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

1. จำนวนบุคลากรทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งหมด 101 คน โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 242.3 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2561	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	รวม
	บริษัท เพช ติวเวลลอปปเมนต์ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	บริษัท เพช คันหรี คลับ จำกัด	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสซส จำกัด	บริษัท ดิน แอนด์ เดลูท่า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	กลุ่มบริษัท ดิน แอนด์ เดลูท่าอวิงค์	บริษัท วาย แอล พี จำกัด	
พนักงานปฏิบัติการ/ บริการ (คน)	91	35	173	315	1,166	9	1,789
พนักงานบริหาร (คน)	10	3	2	7	9	1	32
รวม (คน)	101	38	175	322	1,175	10	1,821
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	242.3	22.3	42.2	119.1	757.1*	12.7	1,195.7

หมายเหตุ: * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 จากจำนวนเงินทั้งหมด: 23,214,699 ดอลลาร์สหรัฐ

จำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน) 31 ธ.ค. 2561
ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	6
บัญชีและการเงิน	19
ประชาสัมพันธ์ - การตลาด	2
งานขาย	4
กฎหมาย	6
ออกแบบ - ก่อสร้าง	14
บริหารจัดการเทคนิค	2
ธุรการ	19
จัดซื้อ	3
ตรวจสอบภายใน	3
ทรัพยากรบุคคล	1
สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	10
บริหารจัดการทรัพย์สิน	2
บริหารจัดการธุรกิจบริการ	6
กำกับดูแลกิจการ	1
นักลงทุนสัมพันธ์	1
กลยุทธ์องค์กร	2
รวม	101

2. การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

3. ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

4. ผลตอบแทนรวมของบุคลากรบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนแก่บุคลากรของบริษัทฯ ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของพนักงานและหวังให้พนักงานมีมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปผลตอบแทนบุคลากรในปี 2561 ได้ดังนี้

ลักษณะผลตอบแทน ปี 2561	ล้านบาท
เงินเดือน โบนัส และอื่นๆ	235
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ *	7.3
รวม	242.3

หมายเหตุ: *บริษัทฯ เริ่มจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของพนักงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 เป็นต้นมา

5. ข้อพิพาทด้านแรงงาน

-ไม่มี-

6. นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าการที่บริษัทฯ จะสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้น จะต้องมีการทำงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสิทธิภาพที่ช่วยสนับสนุนกิจการของบริษัทฯ รวมถึงมีคุณลักษณะกล้าตัดสินใจ หล่อหลอมจนเป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทฯ การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่กระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่จะต้องประกอบด้วย ความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และคุณลักษณะ (Attribute) ที่สอดคล้องกับวัฒนธรรมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ได้พิจารณาแผนการพัฒนาบุคลากร รวมถึงนโยบายบริหารงานบุคคล และมีมติอนุมัตินโยบายบริหารงานบุคคลรวมถึงระเบียบและแนวปฏิบัติการบริหารงานทรัพยากรบุคคล โดยในส่วนของนโยบายบริหารงานบุคคล บริษัทฯ ถือว่า พนักงานคือทรัพยากรที่สำคัญขององค์กร จึงมีความมุ่งมั่น

ที่ดูแลรักษา พัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ เพื่อเพิ่มศักยภาพของพนักงาน รวมถึงสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันและมีความภาคภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของบริษัทฯ นโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- สรรหาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีความรับผิดชอบ และมีคุณธรรมเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ
- พัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ทักษะ การปฏิบัติงาน และการจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นคง และความเจริญก้าวหน้าของพนักงานตามความเหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีความมั่นคง และเจริญก้าวหน้าในสายงานอาชีพโดยการเลื่อนขั้น เลื่อนตำแหน่งงาน บริษัทฯ จะพิจารณาสรรหาบุคลากรจากภายในเข้าปฏิบัติงานแทนในตำแหน่งที่ว่างลง
- พิจารณาปรับปรุงและตอบแทนผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมกับตำแหน่งงาน ประสิทธิภาพ คุณสมบัติ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสังคม
- พัฒนาจิตสำนึก เคารพต่อกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ กติกาทางสังคมของพนักงาน
- บริษัทฯ จะส่งเสริมและรักษาพนักงานที่ดีให้ปฏิบัติงานและเจริญเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ให้นานที่สุด

บริษัทฯ ถือเป็นหนึ่งในของผู้บังคับบัญชาตามสายงานของทุกคนที่จะต้องสร้างความเข้าใจในระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ตลอดจนร่วมดำเนินการต่างๆ กับบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย และสามารถชี้แจงผู้บังคับบัญชาได้อย่างถูกต้อง



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ



01 นายไกรดิพย์ ไกรฤกษ์

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
14 พฤศจิกายน 2556

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์
Northeastern University
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
Tufts University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 42/2548
- หลักสูตร CGI รุ่นที่ 3/2558
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ
บริหารงานพัฒนาเมือง (มหานครรุ่นที่ 1)
สถาบันพัฒนาเมือง
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร
ภาครัฐร่วมเอกชน (วปอ.) รุ่นปี 2546

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร

-

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ

อายุ 65 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (สื่อและสิ่งพิมพ์)
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	บริษัท สมิตีเวช จำกัด (มหาชน) (การแพทย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (วัสดุก่อสร้าง)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาเซียนโปแตสเซียม จำกัด (มหาชน) (เหมืองแร่โปแตช)
2552 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	บริษัท หลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (หลักทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด (ที่ปรึกษาด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิกองทุนพัฒนาระบบตลาดทุน
ปัจจุบัน	กรรมการ	ส่งเสริมกิจการโรงเรียนนายร้อยตำรวจ (การศึกษา)

02 นายโชติพล เตชะไกรศรี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี การเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ
Seattle University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 90/2554

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

0.00 (คู่สมรสถือ 245,084 หุ้น)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

พี่ชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี

และนายจุมพล เตชะไกรศรี

ลูกพี่ลูกน้องกับนายทองพล เชาวน์โยธิน

รองประธานกรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

อายุ 42 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ / กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน		
-		
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน		
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช แมนเนจเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสেস จำกัด (ออกแบบและตกแต่งภายใน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด (สโมสรกีฬา)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (อาหารและเครื่องดื่ม)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรียวเลสเดส จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิน แอนด์ เดลิก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (อาหารและเครื่องดื่มกรุ๊ปเมต)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด (ร้านอาหาร)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วาย แอล พี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

38.90 (ตนเองถือ 4,683,522,096 หุ้น)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

น้องชายของนายโชติพล เตชะไกรศรี
พี่ชายของนายจุมพล เตชะไกรศรี
ลูกพี่ลูกน้องกับนายทรงพล เชาวน์โยธิน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

อายุ 41 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช แมนเนจเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มหานคร บิสโปด เทเลคอม จำกัด (ตัดเย็บเสื้อผ้า)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส เซส จำกัด (ออกแบบและตกแต่งภายใน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด (สโมสรกีฬา)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (อาหารและเครื่องดื่ม)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิน แอนด์ เดคู๊เก้ เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (อาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม)
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด (ร้านอาหาร)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วาย แอล พี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินคาวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ผู้อำนวยการบริหาร	บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด (สิ่งพิมพ์)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

04 นายจุฬพล เตชะไกรศรี

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

อายุ 39 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 10/2547
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 102/2551

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

น้องชายของนายโชติพล เตชะไกรศรี
และนายสรพจน์ เตชะไกรศรี
ลูกพี่ลูกน้องกับนายทรงพล เซาวนโยธิน

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน		
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท ที.กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ชิ้นส่วนยานยนต์)
2546 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที.กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ชิ้นส่วนยานยนต์)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน		
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิน แอนด์ เคอูเก้ เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (อาหารและเครื่องดื่มกรุ๊เมต)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเอส จำกัด (ออกแบบและตกแต่งภายใน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด (สโมสกรกีฬา)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (อาหารและเครื่องดื่ม)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วาย แอล พี จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินคาร์ว่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

05 นางลัดดา ศรีวัฒนาโกศล

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีและการเงิน

อายุ 62 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 99/2551
- หลักสูตร MFR รุ่นที่ 5/2550
- หลักสูตร MIA รุ่นที่ 1/2550
- หลักสูตร MIR รุ่นที่ 2/2551
- หลักสูตร ACP รุ่นที่ 20/2551
- หลักสูตร MFM รุ่นที่ 6/2554
- หลักสูตร ACEP รุ่นที่ 15/2558
- หลักสูตร RCC รุ่นที่ 20/2558

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน		
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (สถาบันการเงิน)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน		
-		

46

06 นายประเสริฐ กัทรดิลก

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 20/2545
- หลักสูตร DCP Refresher รุ่นที่ 1/2548
- หลักสูตร ACPG รุ่นที่ 15/2557

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร

-

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีและการเงิน

อายุ 62 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

2561 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากรรมการ	บริษัท ปัญญาพัฒนาพลาสติก จำกัด (มหาชน) (ผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์พลาสติกประเภทขวดและฝา)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวฟ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สื่อและสิ่งพิมพ์)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท บุติคินวิซิตี จำกัด (มหาชน) (จัดจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปสตรี)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทีมาก่อสร้าง จำกัด (รับเหมาก่อสร้าง)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงิน)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี พลัส จำกัด (ที่ปรึกษาด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คินเดรด จำกัด (ลงทุนในบริษัทอื่น)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรบินสัน แพลนเนอร์ จำกัด (ที่ปรึกษาในการจัดทำแผนฟื้นฟูกิจการ)

07 นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
7 พฤศจิกายน 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Laws, Monash
University, Melbourne ประเทศออสเตรเลีย
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

อายุ 56 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2552 - ปัจจุบัน	ทนายความและ ที่ปรึกษากฎหมาย	W&S International Law Office, Bangkok (ที่ปรึกษากฎหมาย)
-----------------	--------------------------------	--

08 นางกิตติยา ไตรนะเกษม

กรรมการอิสระ

อายุ 61 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
18 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Business Administration, University of Illinois ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 45/2548
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 76/2549
- หลักสูตร RNG รุ่นที่ 4/2556
- หลักสูตร RCP รุ่นที่ 36/2558

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2559 - 2561	รองผู้จัดการใหญ่อาวุโส Chief Financial Officer	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)
2540 - 2559	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ อาวุโส ผู้บริหารสายงาน การเงิน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (การจัดการกองทุนรวม)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เอสซีบี อบาคัส จำกัด (วิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีอื่นๆ)

09 นายพรสัณห์ พัฒนสืบ

กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

อายุ 58 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
19 กันยายน 2554

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 192/2557

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คอมพลีต ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด (คอมพิวเตอร์)
-----------------	---------	---

10 นายธีระ วยากรณวิจิตร

กรรมการบริหาร

อายุ 41 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท การเงิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี การเงิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2559 - 2560	กรรมการ	บริษัท ไฮ เพอร์เทค จำกัด (เทรคดิง)
2546 - 2560	กรรมการ	บริษัท คันทันย์ อุตสาหกรรม จำกัด (ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปส่งออก)
2544 - 2560	กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไดนาสตี แอพพาเรล จำกัด (ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด (สิ่งพิมพ์)
-----------------	---------	---

11 นายทรงพล เชวณโยธิน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 217/2559

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ลูกพี่ลูกน้องกับนายโชติพล เตชะไกรศรี
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
และนายจุมพล เตชะไกรศรี

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานลูกค้าสัมพันธ์

อายุ 44 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ลีน เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (ธุรกิจส่งออก นำเข้าสินค้า และที่ปรึกษา)
2554 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ลูกค้าสัมพันธ์	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

12 นางสาวนทาท กิตติอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์
Cal Poly Pomona ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ University of
California, Los Angeles (UCLA)
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 49/2549

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

-

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

อายุ 50 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2554 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - 2556	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

13 นายบายาบี เจ ลอรายา

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี การบัญชีและการเงิน
มหาวิทยาลัยแห่งรัฐซานฟรานซิสโก
- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 207/2558

สัดส่วนการถือหุ้น¹ (ร้อยละ)

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

-

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ

อายุ 55 ปี

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท (ประเภทธุรกิจ)
2557 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554 - 2557	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	บริษัท บูทิค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (การบริหารการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

หมายเหตุ: ¹ นับรวมการถือหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารในปี 2561

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น		จำนวนหุ้นที่ เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	จำนวน PACE-W2		จำนวน PACE-W2 ที่เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	สัดส่วน การถือหุ้น PACE-W2 (%)
			วันที่ 31 ธันวาคม 2560	วันที่ 31 ธันวาคม 2561			วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
1	นายไกรสิทธิ์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
2	นายโชติพล เดชะไกรศรี	รองประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		245,084	245,084	-	0.00	-	-	-	-
3	นายสรพพนธ์ เดชะไกรศรี	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1,361,174,032	4,683,522,096	3,322,348,064	38.90	1,107,449,353	822,449,353	285,000,000	33.43
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
4	นายจุฬพล เดชะไกรศรี	กรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
5	นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
6	นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
7	นายวิสิทธิ์ กาญจนินาส	กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
8	นางกิตติยา โดณะเกษม *	กรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
9	นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
10	นายธีระ วัยการนิจิตร	กรรมการบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
11	นายทรงพล เชาวน์โยธิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานลูกค้าสัมพันธ์	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
12	นางสาวนพท กิตติอักษร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-
13	นายบายณ์ เจ ลอรายา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	-	-	-	-	-	-	-	-
	คุณสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-	-	-	-

* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 28 กุมภาพันธ์ 2562)

กรรมการ และผู้บริหาร	I	บริษัทย่อย/กิจการที่ควบคุมร่วมกัน										บริษัทที่เกี่ยวข้อง						
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	/																	
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี	II, III, Y	III, XX	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III		
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	II, III, X, Y	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III
4. นายจุฬพล เตชะไกรศรี	II, III, Y	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III				
5. นางลัดดา ศิริวัฒนโกศล	II, IIII																	
6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	II, IIII																	
7. นายวิสิทธิ์ กาญจนเภาส	II, IIII																	
8. นางกิตติยา โตชนะเกษม ¹⁾	II																	
9. นายพรสันต์ พัฒนสิน	II, Y, YY																	
10. นายธีระ วัยภกรณวิจิตร ²⁾	Y																III	
11. นายทรงพล เขาวนโยธิน	YY																	
12. นางสาวนงนา กิตติอักษร	YY																	
13. นายบายนี เจ ลอรายา	YY																	

หมายเหตุ : / = ประธานกรรมการ, // = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, III = กรรมการตรวจสอบ, x = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, xx = กรรมการผู้จัดการ, Y = ผู้บริหาร, Z = ที่ปรึกษา

¹⁾ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

²⁾ ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

1. บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2. บริษัท วาย แอล พี จำกัด

3. บริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด

4. บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด

5. บริษัท เพช โปรเจ็คทู จำกัด

6. บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

7. บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด

8. บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเทส จำกัด

9. บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด

10. บริษัท ดิน แอนด์ เดคู๊เกา เอเซีย (ประเทศไทย) จำกัด

11. บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด

12. บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

13. บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด

14. บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

15. บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด

16. บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

17. บริษัท เพียร์ช พับลิชชิง จำกัด

18. บริษัท มหานคร ปีสไปเค เทลเลอริง จำกัด

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในประเทศไทย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 28 กุมภาพันธ์ 2562)

กรรมาการ และผู้บริหาร	I	บริษัท																			
		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
1. นายไกรพิทย์ ไกรฤกษ์	/	////	/	////	////	//						///									
2. นายโชติพล เดชะไกรศรี	//, ///, Y																				
3. นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	//, ///, X, Y																				
4. นายจุฬพล เดชะไกรศรี	//, ///, Y	///, YY																			
5. นางลัดดา สิริวัฒนโกศล	//, ///						////														
6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	//, ///							////	///	////	///	///	///	///	z	//					
7. นายวิสิทธิ์ กาญจนเมฆาส	//, ///																YY			/	/
8. นางกิตติยา โดณะเกษม ¹⁾	//																	//			
9. นายพรสันต์ พัฒนสิน	//, Y, YY																				
10. นายธีระ วัยการณวิจิตร ²⁾	Y																				
11. นายทรงพล เขาวนเขิน	YY																	///			
12. นางสาวนาท กิตติอักษร	YY																				
13. นายบายณ์ เจ ลอรายา	YY																				

หมายเหตุ : / = ประธานกรรมการ, // = กรรมการ, /// = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, //// = กรรมการตรวจสอบ, x = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, xx = กรรมการผู้จัดการ, Y Y = ผู้บริหาร, Z = ที่ปรึกษา

¹⁾ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

²⁾ ลาออกจากกรเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

19. บริษัท ที. กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

20. บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

21. บริษัท หลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด

22. บริษัท สมิตีเวช จำกัด (มหาชน)

23. บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

24. บริษัท อาเซียนไปแปดชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)

25. ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
26. บริษัท เวฟ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน)

27. บริษัท คินเดรด จำกัด

28. บริษัท บุติคิรียูตี จำกัด (มหาชน)

29. บริษัท โรบินสัน แพลนเนอรี่ จำกัด

30. บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด

31. บริษัท แอดไวเทอรี่ พลัส จำกัด

32. บริษัท ปัญญาพัฒนาพลติก จำกัด (มหาชน)
33. บริษัท ทีสมาก่อสร้าง จำกัด

34. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

35. บริษัท คอมพลีท ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด

36. บริษัท ลีน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

37. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

38. บริษัท เอ็ดดี้ อี โอปาคัส จำกัด

การกำกับดูแลกิจการ



บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้มีจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อเป็นแนวทางให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับหลักจริยธรรม และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ทั้งนี้ คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัทฯ จะยึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นและซื่อสัตย์สุจริต โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย และแนวปฏิบัติที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบเพื่อให้มีการผลักดันให้เกิดวัฒนธรรมในการกำกับดูแลขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นรากฐานการเติบโตที่ยั่งยืน สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการบริษัทที่ได้วางโครงสร้างองค์กรให้มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบการปฏิบัติงานได้อย่างชัดเจน ซึ่งครอบคลุมหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ระเบียบปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

01 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารในการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน

และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส จึงได้มีการกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการ โดยครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ใน 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ และการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง โดยได้ดำเนินการดังนี้

1. การปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น

- 1.1 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น และการส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- 1.2 บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยได้ดูแลผู้ถือหุ้นมากกว่าสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมาย ได้แก่ การให้ข้อมูลสำคัญที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ การจัดทำมีบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) เพื่ออธิบายผลการดำเนินงานทุกไตรมาส เป็นต้น
- 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมากพอสมควรซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างผู้ถือหุ้นรายย่อยและรายใหญ่ โดยไม่เอื้อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งสามารถควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทฯ ได้ และส่งผลให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสัดส่วนการกระจายหุ้นให้ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ร้อยละ 47.02 โดยไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัทฯ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิด

2. การประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1 บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นปีละครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ในวันที่ 24 เมษายน 2561 โดยประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม
- 2.2 บริษัทฯ ได้จัดให้มี บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด เป็นที่ปรึกษากฎหมาย และตัวแทนจากผู้ถือหุ้นเป็นพยานในการตรวจสอบบัญชีและแนบเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดเผยไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

3. การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

- 3.1 บริษัทฯ มอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนการประชุม 14 วัน อย่างไรก็ตาม ได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับที่บริษัทฯ จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นและใช้ในการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.pacedev.com ก่อนวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวก ครบถ้วน และมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ รวมทั้งได้มีการประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน เพื่อบอกกล่าวเรียกประชุมผู้ถือหุ้นด้วย
- 3.2 หนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดอย่างเพียงพอและครบถ้วน มีรายละเอียดวัน เวลา สถานที่ ระเบียบวาระการประชุม โดยระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบระเบียบวาระต่างๆ วัตถุประสงค์และเหตุผล พร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ข้อบังคับบริษัทฯ เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น แผนที่แสดงสถานที่ประชุม รายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุม และวิธีการเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการสื่อสารสำหรับผู้ถือหุ้นต่างชาติ บริษัทฯ ได้จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเป็นภาษาอังกฤษด้วย
- 3.3 บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ส่งเสริมการใช้สิทธิ และไม่ละเมิดหรือลิดรอนสิทธิ โดยได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และบรรจุเรื่องต่างๆ ที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ

- 3.4 ในหนังสือเชิญประชุมมีวาระการประชุมที่สำคัญเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี ได้แก่

- วาระการแต่งตั้งคณะกรรมการ : บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล โดยได้ให้รายละเอียดชื่อ - นามสกุล อายุ ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ แยกเป็นบริษัทจดทะเบียน และบริษัททั่วไป หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมสำหรับกรณีเสนอแต่งตั้งกรรมการรายเดิม โดยการเสนอแต่งตั้งดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- วาระค่าตอบแทนกรรมการ : บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการที่ได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี : บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชี ค่าตอบแทน วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี ซึ่งได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบ
- วาระการจัดสรรกำไรและการจ่ายเงินปันผล : บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรกำไรและเงินทุนสำรองการกระจายเงินปันผล พร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและนโยบายการจ่ายเงินปันผล

4. การอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

- 4.1 บริษัทฯ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น ทั้งนักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และรายย่อย เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- 4.2 บริษัทฯ จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมดับเบิลยู กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสถานที่ที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย รวมทั้งได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกราย ด้วยการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลต้อนรับ และให้ความสะดวกอย่างเพียงพอ
- 4.3 บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุม 2 ชั่วโมง ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย โดยได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมอย่างเต็มที่
- 4.4 บริษัทฯ ใช้ระบบบาร์โค้ดที่แสดงรายละเอียดของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบฟอร์มลงทะเบียน เพื่ออำนวยความสะดวก รวดเร็ว และแม่นยำในการลงทะเบียน การนับคะแนน และแสดงผล
- 4.5 บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมภายหลังการประชุมเริ่มแล้ว มีสิทธิออกเสียง หรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่ได้ลงมติ

5. การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น

- 5.1 ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายให้ที่ประชุมทราบ และชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม รวมทั้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติ
- 5.2 บริษัทฯ ได้จัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุม โดยกรรมการและผู้บริหารจะตอบข้อซักถามอย่างชัดเจน ตรงประเด็น และให้ความสำคัญกับทุกคำถาม แล้วจึงให้ที่ประชุมออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ
- 5.3 บริษัทฯ ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน และไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการล่วงหน้าในที่ประชุม
- 5.4 บริษัทฯ มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ กรณีที่มีข้อโต้แย้งในภายหลัง และในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

6. การดำเนินการหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

- 6.1 บริษัทฯ มีการเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงโดยแจ้งข่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 9.00 น. ของวันรุ่งขึ้นภายหลังจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
- 6.2 บริษัทฯ มีการบันทึกรายงานการประชุมถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ โดยได้บันทึกรายชื่อและตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม วิธีการลงคะแนนและนับคะแนนความเห็นของผู้ถือหุ้น คำชี้แจงของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน ซึ่งแยกเป็นคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง โดยได้จัดส่งรายงานการประชุมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และได้เผยแพร่รายงานดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

หมวดที่ 2

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบาย ดังนี้

1. มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอซื้อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

2. มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ อย่างไร รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 บริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์การเสนอซื้อกรรมการและเสนอวาระการประชุมผ่านตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้แก่ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและซื้อกรรมการพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาล่วงหน้าเป็นเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกันซึ่งถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 1 สามารถเสนอวาระและซื้อกรรมการได้ ซึ่งสัดส่วนที่กำหนดดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นมากกว่าข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดว่าผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 สามารถเสนอวาระการประชุมได้

3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะในวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
4. ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
5. ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
6. สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่ข้อโต้แย้งในภายหลังและในวาระการเลือกตั้งกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

7. มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัทฯ ถือปฏิบัติและได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย มีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการ

หมวดที่ 3

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐ และหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัทฯ ซึ่งถือว่าการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบาย ดังนี้

1. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ และบริษัทฯ มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดีและมีการนำเสนอรายงานสถานะภาพของบริษัทฯ ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัทฯ ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

2. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรมบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในขอบเขตที่เหมาะสมที่สามารถทำได้ เช่น การพบปะพูดคุยในที่สาธารณะต่างๆ การไปแสดงความยินดีในวาระโอกาส เทศกาล หรือตามประเพณีปฏิบัติ เป็นต้น โดยมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยงานของรัฐ

- ตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทฯ พึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัทฯ เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล
- ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
- ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงาน โดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรม และให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน
- กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาด การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทฯ ในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

4. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และการบริการของบริษัทฯ แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงาน ดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะจัดหาพัฒนาผลิตภัณฑ์และการบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ส่งมอบผลิตภัณฑ์และการบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ

- จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทฯ จะได้ป้องกันแก้ไขปัญหาลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

5. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้าและคู่สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นการส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

6. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัยเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่ โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างเคร่งครัด
- หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห

7. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันใน

อุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- ไม่กล่าวหาในทางร้าย หรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า
- ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

8. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อยู่อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับโดยกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

หมวดที่ 4

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลา แสดงให้เห็นถึงสภาพทางการเงินและการประกอบการที่แท้จริงของบริษัทฯ รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
3. บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กร ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่ การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำ โดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ งบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัทฯ และผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้น และผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบการที่แท้จริงของบริษัทฯ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

5. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนรวม 9 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน ซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดรวม 5 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านวิศวกรรม บัญชี การเงิน และกฎหมาย
- 1.2 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 2.2 ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยดังที่จะกล่าวต่อไปหัวข้อ 2

4. การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปี โดยมีการกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าทุกปี และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และการประชุมทุกครั้งจะต้องมีการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- 4.2 มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาและพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและการออกเสียงลงคะแนน
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่เพียงพอ ครบถ้วน ต่อเนื่อง และทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้กรรมการสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ
- 4.4 ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้ได้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 4.5 คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสนำเสนอเรื่องระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 4.6 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 4.7 ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว
- 4.8 การประชุมทุกครั้งต้องมีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

เพื่อเป็นการปรับปรุงประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แบ่งออกเป็น การประเมินผลทั้งคณะ และการประเมินผลรายบุคคล สำหรับการประเมินผลของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นการประเมินผลทั้งคณะ ทั้งนี้ แบบประเมินผลของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดมีหลักเกณฑ์ในการประเมินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และมีความสอดคล้องกับตัวอย่างแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งได้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มีความเหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินผลของคณะกรรมการ โดยเลขานุการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย เป็นผู้จัดส่งแบบประเมินให้แก่กรรมการ เพื่อประเมินผลและส่งกลับมายังบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่เปิดเผยชื่อกรรมการที่ประเมินผล เพื่อให้กรรมการมีความเป็นอิสระในการประเมินผล และนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อร่วมกันพิจารณาผลการประเมิน และกำหนดแนวทางปรับปรุงในการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะ มีหลักเกณฑ์การประเมินแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

สำหรับแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายบุคคล มีหลักเกณฑ์การประเมินแบ่งออกเป็น 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. การประชุมคณะกรรมการ
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

6. คำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนวทางในการกำหนดคำตอบแทนกรรมการ และจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดเป็นนโยบายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1 ผลประกอบการของบริษัทฯ และขนาดธุรกิจ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับคำตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในประเภทและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- 6.2 ประสบการณ์บทบาท ภาระหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน
- 6.3 ประโยชน์ที่คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับจากกรรมการแต่ละท่าน
- 6.4 คำตอบแทนที่กำหนดขึ้นนั้นจะต้องสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับความจำเป็นและสถานการณ์ของบริษัทฯ มาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารได้
- 6.5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่

กรรมการของบริษัทฯ ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรกรรมการจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยบางท่านผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และบางท่านผ่านการอบรมในหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จากสถาบันเดียวกัน

8. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหาคความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

02

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด คือ

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหาร
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน
5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายโชติพล เดชะไกรศรี	รองประธานกรรมการ
3. นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	กรรมการ
4. นายจุมพล เดชะไกรศรี	กรรมการ
5. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการ
6. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. นายวิสิทธิ์ กาญจนนาส	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
9. นางกิตติยา ไธชนะเกษม *	กรรมการ และกรรมการอิสระ

หมายเหตุ : เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท คือ นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนกุล ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ คือ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของ บริษัทฯ หรือนายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ
3. กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
5. ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายใน
6. จัดให้มีการทำงานบุคคลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และลงลายมือชื่อเพื่อรับรองงบการเงินดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณานุมัติ
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณานุมัติ
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
9. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง

เข้าดำรงตำแหน่ง ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระและพิจารณาให้ความเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณานุมัติ

10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใดและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
12. พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารตามคำนิยามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและเลขานุการบริษัท รวมทั้งพิจารณากำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารดังกล่าวตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอ
13. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
14. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติไว้

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างกันอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงาน โดยแยกหน้าที่การกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกัน

ประธานกรรมการเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการดูแลและสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มความสามารถ ตามทิศทางและกลยุทธ์ที่กำหนด อาทิ ร่วมพิจารณาและกำหนดเป้าหมายให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะแก่ผู้บริหาร ดูแลและควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนผลักดันและเสริมสร้างมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นหัวหน้าและผู้นำคณะผู้บริหารของบริษัทฯ รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ในการบริหารจัดการเพื่อให้บรรลุตามนโยบายและแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ รวมถึงกำหนดอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจในการอนุมัติวงเงินในการจัดซื้อ จัดจ้าง และการอนุมัติการจ่ายเงิน เป็นต้น

การประชุมกรรมการโดยไม่มีผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร มีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมด้วย โดยในปี 2561 ไม่มีประเด็นที่เกี่ยวกับการจัดการที่ทำให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ต้องประชุมร่วมกันเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการ ทั้งหมดจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล *	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก *	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

* นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล และนายประเสริฐ ภัทรดิลก เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชี หรือการเงิน

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวมนต์ทกานต์ เขียวเนตินันท์ ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2559 ได้มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. อำนาจ

- 1.1 ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนหนึ่งคนใด ให้เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อชี้แจง หรือให้ข้อมูลตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็นได้ โดยให้ประธาน และกรรมการตรวจสอบทุกคนมีอำนาจในการขอเอกสาร คำชี้แจง หรือข้อมูลนั้น แม้ในเวลาที่ได้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับการติดต่อ สอบถาม หรือขอข้อมูล มีหน้าที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี
- 1.2 คณะกรรมการตรวจสอบโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจใช้บริการที่ปรึกษาภายนอกหากเห็นว่าจำเป็นเพื่อให้คำปรึกษา แนะนำในการปฏิบัติหน้าที่แก่ผู้ตรวจสอบภายใน และแก่คณะกรรมการตรวจสอบ
- 1.3 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจอนุมัติการว่าจ้างบุคคลจากภายนอกเป็นครั้งคราวเพื่อช่วยงานของผู้ตรวจสอบภายในได้ ในกรณีที่ปริมาณงานมีมากเกินไปกว่าที่ผู้ตรวจสอบภายในจะสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นผลดีแก่บริษัทฯ ได้
- 1.4 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจสอบทาน กฎ ระเบียบ และระบบวิธีการปฏิบัติงานอื่นใดของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการกำกับดูแลกิจการ การเงิน การบัญชี การประเมินและบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจ รวมถึงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้คำปรึกษาและคำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทอันจะนำไปสู่การพัฒนา แก้ไข หรือปรับปรุงเรื่องข้างต้น
- 1.5 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและทบทวนการปรับปรุงแก้ไขกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน ก่อนนำไปประกาศให้พนักงานในองค์กรทุกคนรับทราบต่อไป
- 1.6 ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจปฏิบัติการในเรื่องอื่นใดได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติมอบหมายเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้

2. หน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 2.1 สอบทานรายงานทางการเงินและบัญชีของบริษัทฯ โดยเน้นคุณภาพของรายงานด้านความโปร่งใส ถูกต้อง สมบูรณ์ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเชื่อถือได้

- 2.2 สรรหาและเสนอชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่สมควรได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งประเมินผลการปฏิบัติงานและเสนอคำตอบแทนบริการที่เหมาะสมสำหรับผู้สอบบัญชี โดยให้นำเสนอในชั้นแรกต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่นำเสนอในลำดับต่อไป เพื่อขอรับความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญของผู้ถือหุ้น ประจำปีซึ่งจะพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีตามที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้
- 2.3 สอบทานระบบการกำกับดูแลกิจการ การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางที่เป็นที่ยอมรับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2.4 สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า ไม่มีการขัดกันด้านผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ รวมถึงสอบทานการปฏิบัติงานของพนักงาน และผู้บริหาร ว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ แนวปฏิบัติ ข้อกำหนดด้วยจริยธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 สอบทานการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน แนะนำ และสนับสนุนให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ เพื่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลของความเห็นและข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบภายใน และเพื่อให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์เหล่านั้นไปสู่การปฏิบัติ ในกรณีนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประสานงานและสร้างความเข้าใจอันดีระหว่างคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน กับผู้ตรวจสอบภายใน
- 2.6 สรรหา นำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท ในการประเมินผล แต่งตั้ง โยกย้าย การให้พ้นตำแหน่งและการให้ผลตอบแทนแก่ผู้ตรวจสอบภายใน
- 2.7 สอบทานและอนุมัติให้ความเห็นชอบแผนงานประจำปีของผู้ตรวจสอบภายใน โดยเฉพาะงบประมาณ แผนการตรวจแผนอัตรากำลัง และแผนพัฒนาบุคลากร โดยเน้นให้ความสำคัญอย่างทั่วถึงกับการตรวจสอบทั้งด้านการเงินและการปฏิบัติการ การพัฒนาความรู้ ทักษะ และคุณลักษณะเฉพาะของบุคลากรตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งติดตามผลการปฏิบัติงานตามแผนงานต่างๆ เหล่านั้น
- 2.8 ติดตาม สอบทาน ความสามารถของผู้สอบบัญชีภายนอกในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป
- 2.9 สนับสนุนให้เกิดการประสานงานที่ดีระหว่างผู้บริหารคณะกรรมการ พนักงาน ผู้ตรวจสอบภายใน กับผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- 2.10 สอบทานความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีของบริษัทฯ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน และความสอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องในเรื่องนั้นๆ พร้อมกันนี้ยังต้องมีความเข้าใจถึงผลกระทบจากงบการเงิน
- 2.11 ศึกษาหนังสือที่ผู้สอบบัญชีมีถึงผู้บริหาร (Management Letter) พิจารณาข้อสังเกตเกี่ยวกับจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ และข้อเสนอแนะที่ผู้สอบบัญชีรายงานไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ได้รับการนำไปสู่การปฏิบัติ ในกรณีที่ข้อบกพร่องไม่ได้รับการแก้ไขโดยไม่มีเหตุผลอันควร ให้หารือกับฝ่ายบริหาร และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ และพิจารณาดำเนินการตามความจำเป็นต่อไป
- 2.12 สอบทานมาตรการควบคุมภายใน และระบบการประมวลข้อมูลเทคโนโลยี
- 2.13 จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารเข้าร่วมอย่างสม่ำเสมอหรืออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นต่อการเงินอย่างอิสระ และปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการสอบบัญชี
- 2.14 สอบทานว่าองค์กรได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และในกรณีที่พนักงานหรือผู้บริหารอาจมีการกระทำอันเป็นการทุจริตหรือใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ เป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย นำเสนอข้อสรุปเหล่านั้นต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็ว
- 2.15 จากการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้มีการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญต่อรายการดังต่อไปนี้
- 1) รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2) รายการทุจริต การปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระเบียบปกติ หรือข้อบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน หรือ
 - 3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมหรือระยะเวลาที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องไม่มีธุรกิจ หรือส่วนร่วมในการบริหารงาน หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระ โดยกรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่งรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ดำเนินการร่วมกันซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาต หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการตรวจสอบขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการตรวจสอบผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายโชติพล เดชะไกรศรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	กรรมการบริหาร
3. นายจุมพล เดชะไกรศรี	กรรมการบริหาร
4. นายธีระ วัยการณวิจิตร	กรรมการบริหาร
5. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : เลขาธิการคณะกรรมการบริหาร คือ นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

- คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณา กลั่นกรองเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
- จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้โดยในการดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่ก่อให้เกิดหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 450 ล้านบาท และระยะเวลาผูกพันเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ในส่วนของหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ให้รวมถึงสินเชื่อโครงการที่บริษัทฯ ทำกับสถาบันการเงินใดๆ (Project Finance) ด้วย
- ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้ให้คณะกรรมการบริษัททราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
 - รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปีและงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร
- ในการประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาดำเนินการใดๆ ตามอำนาจหน้าที่ของตนที่กำหนดในคำสั่งนี้ จะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุมในอันที่จะสามารถดำเนินการใดๆ ดังกล่าวได้
- ในการออกเสียงของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริหารให้กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงได้ท่านละ 1 เสียง ในกรณีที่เสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการบริหารมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 เสียง
- การลงมติในเรื่องใดของคณะกรรมการบริหาร จำต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดขององค์ประชุมในคราวการประชุมเพื่อลงมตินั้น
- ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร เดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม กรรมการเพียงท่านใดท่านหนึ่งจะเรียกให้มีการประชุมเป็นกรณีพิเศษต่างหากจากการประชุมตามปกติก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องบอกกล่าววาระการประชุมล่วงหน้าแก่กรรมการอื่นในระยะเวลาตามสมควรและเพียงพอแก่การทำหน้าที่กรรมการในการพิจารณาการประชุมนั้น
- คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงานและ/หรือบุคคลใดๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ แทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารก็ได้
- ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร

หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง โดยกรรมการบริหารซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิสิทธิ์ ภาณุจโนนาส	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายชิตพล เตชะไกรศรี	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : เลขาธิการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คือ นายปิยะ เพชรสด ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2555

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้

1. พิจารณาสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง โดยให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการสรรหาที่ชัดเจนและโปร่งใส เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม ชัดเจนและโปร่งใส เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดย
 - ก) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - ข) ส่วนค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณากำหนดกรอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
4. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานในที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนด้วยตนเองเป็นประจำทุกปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
5. ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
6. พิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องของจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดองค์กร การดำเนินธุรกิจ และความซับซ้อนของการดำเนินการของบริษัทฯ ตลอดจนการกำหนดและตรวจสอบคุณสมบัติของกรรมการแต่ละท่านให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
7. พิจารณากำหนดกรอบและจัดทำแผนพัฒนาความรู้ของกรรมการให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่างๆ ที่เหมาะสม สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทที่ดี
8. พิจารณากำหนดกรอบและจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Plan) เพื่อเตรียมความพร้อมต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน ในกรณีที่ผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกได้



5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายวิสิทธิ์ กาญจนินาส	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายชิตพล เตชะไกรศรี	กรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คือ นายณัฐพล ลั่นลาวณิชย์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. พิจารณากลับกรองนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง โดยรวมของบริษัท ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ และความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม

2. กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง ภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. ให้ความเห็นกับฝ่ายบริหารในการกำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยง และเพดานความเสี่ยงเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
5. ให้ความเห็นกับฝ่ายบริหารในการกำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์
6. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
7. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน และสถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด
8. จัดให้มีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความจำเป็น
9. สนับสนุนคณะทำงานบริหารความเสี่ยงในด้านบุคลากร งบประมาณและทรัพยากรอื่นที่จำเป็นให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

03 การสรรหากรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริหาร กรรมการอิสระและผู้บริหารของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกบุคคลเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง โดยจะพิจารณาจากคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 3/2560 เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการไว้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการอย่างน้อย 5 คน และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ โดยอาจเลือกรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เหมาะสม ทั้งนี้ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. ผู้เป็นกรรมการของบริษัทฯ ไม่จำเป็นจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
 - 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการลาออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้

ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับหนึ่งในสาม (1/3) สำหรับกรรมการที่จะต้องลาออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่ 2 ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทฯ นั้นให้ใช้วิธีการจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้

5. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - 1) ตาย
 - 2) ลาออก
 - 3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
 - 4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการบริษัทอาจเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทนโดยมติของคณะกรรมการตามวาระหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทที่เป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
2. คุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามหัวข้อ 2.2 คุณสมบัติกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และในกรณีที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาพิจารณาบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังที่ได้กล่าวไปในหัวข้อ 2.4

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) เป็นกรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนต้องเป็นกรรมการอิสระด้วย
2. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และในกรณีที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสม

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) เป็นกรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องเป็นกรรมการอิสระด้วย
2. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และในกรณีที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสม



04 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว โดยตัวแทนอาจเป็นประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใดๆ ซึ่งมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในธุรกิจดังกล่าว โดยปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมเหล่านั้น ตัวแทนจะต้องบริหารและจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและร่วมตามกฎหมายเกณฑ์ และระเบียบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ผ่านมา การเสนอซื้อ และใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป การเสนอซื้อและใช้สิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัทฯ)

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ นั้น ต้องดูแลบริษัทย่อยในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทฯ สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

05

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัทฯ ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะส่งผ่านมายังเลขาธิการบริษัท ก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
3. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
4. บริษัทฯ กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การดักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ



06 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาล และการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2561 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 11.4 ล้านบาท และสำหรับบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 400,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

การบริหารจัดการ ความยั่งยืน

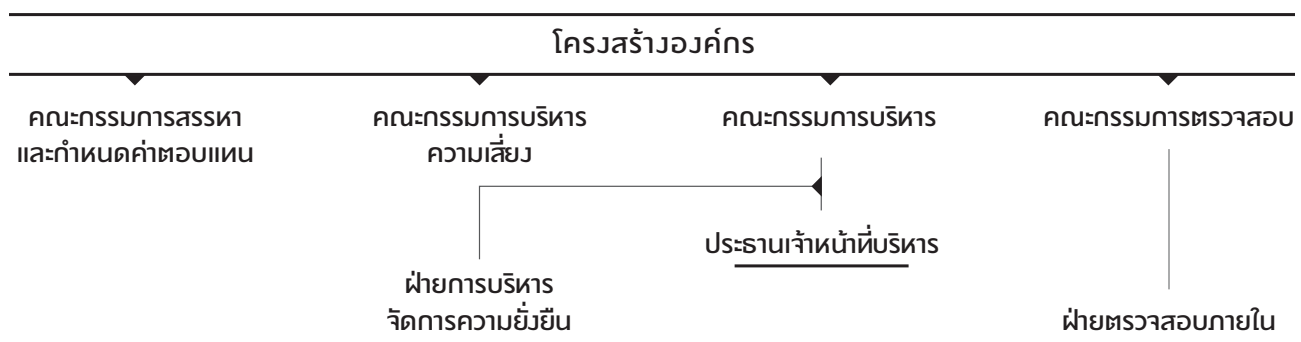
01 วัตถุประสงค์ด้านความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทที่สำคัญของภาคธุรกิจในการเป็นส่วนที่ช่วยเพื่อมุ่งไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งมากกว่าการบริจาคหรือแค่ทำตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนด เมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 ฝ่ายการบริหารจัดการความยั่งยืนจึงถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเปรียบเสมือนที่ปรึกษาภายในของบริษัทฯ โดยนำแนวปฏิบัติด้านความยั่งยืนระดับโลกรวมไปถึงมุมมองทั้งในด้านโอกาสและความเสี่ยงระยะยาวทั้งสามมิติ ประกอบไปด้วยเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และนำมาประยุกต์เพื่อสร้างคุณค่าสำหรับผู้มีส่วนได้เสียขององค์กร วัตถุประสงค์ในระยะยาวนั้นคือ การที่จะบูรณาการความยั่งยืนไปกับแนวคิดในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นส่วนในการช่วยสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับทุกภาคส่วน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของแนวคิดเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้มีความสำคัญกับการทำธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อ 3 ด้านหลัก คือ ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ด้านสังคม (Social) และด้านบรรษัทภิบาล (Governance) ซึ่งเป็นประเด็นที่จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

02 ธรรมชาติของด้านความยั่งยืน

ฝ่ายการบริหารจัดการความยั่งยืนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริหารและถูกกำกับดูแลโดยตรงของกรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งเป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริษัทเช่นกัน คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์และการปฏิบัติงานด้านความยั่งยืนขององค์กร



03 การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย

การจัดตั้งฝ่ายการบริหารจัดการความยั่งยืนนั้นยังเป็นการปูพื้นฐานในการนำคุณค่าของผู้มีส่วนได้เสียไปบูรณาการร่วมกับกลยุทธ์ทางธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ ก้าวแรกของบริษัทคือการระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียและวิเคราะห์ความสนใจและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสีย รวมไปถึงการปรับปรุงแนวทางในวิธีการตอบสนองและมีส่วนร่วมของบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

04

กรอบการบริหารจัดการความยั่งยืน

กรอบการบริหารจัดการความยั่งยืนถูกสร้างขึ้นโดยใช้พื้นฐานของวิสัยทัศน์และพันธกิจของเพช เพื่อที่จะกำหนดวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในการที่จะรักษาคุณค่าของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้าและคู่ค้าทางธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

เพชมุ่งมั่นที่จะพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีความสำคัญสูง และจะมีการตั้งเป้าหมายรวมไปถึงตัวชี้วัดเพื่อที่จะวัดผลการดำเนินงานต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์

วิสัยทัศน์

มุ่งเป็นผู้นำทางด้านไลฟ์สไตล์
คุณภาพระดับพรีเมียม
ที่ทำประโยชน์ให้ชุมชนของเรา

พันธกิจ

พัฒนานวัตกรรมและเทรนด์ใหม่ๆ
เพื่อที่พิกอาศัยระดับไฮเอนด์
การให้บริการ และรีเทล

คุณค่า

ความเป็นมืออาชีพ
ความสำเร็จ ความร่วมมือ
จริยธรรม

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน	พนักงาน	ลูกค้าและพันธมิตรธุรกิจ	สังคมและสิ่งแวดล้อม
เป้าหมาย	การเติบโตอย่างยั่งยืน	ที่ทำงานที่สร้างสรรค์และส่งเสริมคุณภาพชีวิต	นวัตกรรมเพื่อไลฟ์สไตล์ลักซ์วรี	ประโยชน์ที่ส่งผลในวงกว้างและสามารถวัดผลได้
กลยุทธ์	สร้างการเติบโตและกำไรที่ยั่งยืนด้วยการสร้างนวัตกรรม การจัดการความเสี่ยงและบรรษัทภิบาล	ดูแลให้ความสำคัญกับวัฒนธรรมการทำงานที่สร้างสรรค์ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ความเป็นอยู่ที่ดี และมีความเป็นมืออาชีพ	จัดหาทรัพยากรและสร้างนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ และไลฟ์สไตล์ระดับไฮเอนด์ที่เหนือความคาดหมาย	มีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคมในการรับผิดชอบต่อผลกระทบที่เกิดกับประชากรและสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (บุคคล)	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โฟรทีน พอยท์ จำกัด	FP	ร้านอาหาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	PACED	ผู้ให้บริการด้านการบริหารโครงการ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี และนายโชติพล เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ
บริษัท เพียรวิธ พับลิชิ่ง จำกัด	FIERCE	พิมพ์โฆษณาหนังสือพิมพ์ วารสาร และนิตยสาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 88.6
บริษัท โฟรทีน พอยท์โฮลดิ้งส์ จำกัด	FPH	ผู้ลงทุนในบริษัทต่างๆ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท ดับเบิลยู เอ็ม แอดไวเซอรี จำกัด	WM-AD	ผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา	เป็นบริษัทที่นายพงษ์ศักดิ์ มัทธมนสกุล เป็นกรรมการบริษัท
บริษัท มหานคร บีสโปก เทเลคอม จำกัด	BeSPK	ร้านตัดชุดสูท	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท ไดนาสตี แอพพาลเอด จำกัด	Dynasty	ผลิตและส่งออกเสื้อผ้าสำเร็จรูป	เป็นบริษัทที่นายสุติมา วายการณวิจิตร เป็นกรรมการ
Finch & Partners Group	F&P	ผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา	เป็นบริษัทที่ Mr. Charles Finch มีอำนาจควบคุม
บริษัท แพรร์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	Prairie	จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	เป็นบริษัทที่นายสุเมธ เดอะไกรศรี เป็นกรรมการ
Grovepark International Limited	Grovepark	ผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา	เป็นบริษัทที่ Mr. Charles Finch มีอำนาจควบคุม
บริษัท เวิร์ตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด	Verita	คลินิกเวชกรรม	เป็นบริษัทย่อยของ Verita Thailand Pte. Limited ที่นายสรพจน์ เดอะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (บุคคล)		ลักษณะความสัมพันธ์
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 38.9	
นายโชติพล เตชะไกรศรี	เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นพี่ชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และถือหุ้นร้อยละ 0.002 ผ่านคู่สมรส	
นายสุเมธ เตชะไกรศรี	เป็นบิดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุฬพล เตชะไกรศรี	
นางยุพา เตชะไกรศรี	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.885	
	เป็นมารดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุฬพล เตชะไกรศรี	
นายจุฬพล เตชะไกรศรี	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 2.905	
	เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นน้องชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี	
* นายธีระ วายการณวิจิตร	เป็นกรรมการบริษัทฯ	
	* พ้นจากการเป็นกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2561	
นายพงษ์ศักดิ์ มัทธนสกุล	เป็นกรรมการบริษัทฯ เพช อิมทีเรีย เทอร์ริสเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ	
Mr. Charles Finch	เป็นกรรมการ Dean & DeLuca Inc.	
นางสาวณิชา ไทวรรณ	เป็นกรรยาที่ไม่ได้จดทะเบียนของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี	
นางสุติมา วายการณวิจิตร	เป็นมารยาของนายธีระ วายการณวิจิตร	
* นายปรการ ไรวา	เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า แอร์พอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ	
	* พ้นจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561	
* นางสาวพลอย ปิ่นแสง	เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า แอร์พอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ	
	* พ้นจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561	
* นายเสวี ไทยลงรักษ์	เป็นผู้ถือหุ้นบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า แอร์พอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ	
	* พ้นจากการเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561	

ในปี 2561 และปี 2560 บริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

(I) รายการซื้อสินค้าและบริการ

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภท รายการ	ขนาดของรายการ		ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	
เพชทรี	FP	ถูกหักการค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย ระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ผลกระทบจากการสูญเสีย การควบคุมในบริษัทย่อย ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ คงเหลือ	- 79.0 - - - 79.0 (79.0) -	45.2 - 6.8 - - (52.0) - -	<ul style="list-style-type: none">FP ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพชทรี ที่ตึก Cube จำนวน 2 สัญญา ดังนี้<ul style="list-style-type: none">- สัญญาที่ 1 ร้าน Vouge ตามสัญญาแก้ไขฉบับที่ 4 ลงวันที่ 1 ต.ค. 2559 (สัญญาฉบับเดิมลงวันที่ 1 ธ.ค. 2556) เพื่อต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ อีก 3 ปี (1 ธ.ค. 2559 ถึง 30 พ.ย. 2562) พื้นที่เช่ารวม 563.8 ตร.ม. เรียกเก็บอัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 522,675 บาท หรือร้อยละ 5 ของยอดขายต่อเดือนแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า- สัญญาที่ 2 ร้าน L'Atelier de Joel Robuchon ตามสัญญาแก้ไขฉบับที่ 3 ลงวันที่ 1 พ.ย. 2558 (สัญญาเดิมลงวันที่ 15 พ.ค. 2557 ถึง 14 พ.ค. 2560) โดยเพิ่มพื้นที่เช่าจากเดิม 803.46 ตร.ม. เป็น 841.46 ตร.ม. และสัญญาแก้ไขฉบับที่ 4 ลงวันที่ 1 ต.ค. 2559 แก้ไขอัตราค่าเช่าและค่าบริการเรียกเก็บเป็นจำนวนเงินรวม 973,390 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 5 ของยอดขายต่อเดือนแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า• ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย. 2561 เพชทรี ได้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพชทรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของ เพชทรี และ เพชวัน คืนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพชทรี และ เพชวัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกครั้งBeSPK ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับ เพชทรี ที่ตึก Cube ตามสัญญาลงวันที่ 17 ธ.ค. 2558 พื้นที่เช่ารวม 107 ตร.ม. ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและบริการเดือนละ 53,500 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 17 ธ.ค. 2558 ถึง 16 ธ.ค. 2561 ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย. 2561 เพชทรี ได้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพชทรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของ เพชทรี และ เพชวัน คืนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพชทรี และ เพชวัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกครั้ง
เพชทรี	BeSPK	ถูกหักการค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย ระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ผลกระทบจากการสูญเสีย การควบคุมในบริษัทย่อย ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ คงเหลือ	- 3.4 - - - 3.4 (3.4) -	1.7 - 0.3 - - (2.0) - -	<ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป

ผู้จ้าง/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภท รายการ	ขนาดจรรยาการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ส.ค. 61 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ส.ค. 60 (ล้านบาท)		
เพททรี	Verita	ลูกหนี้การค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย ระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ผลกระทบจากการสูญเสียการ ควบคุมในบริษัทย่อย ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	- 4.7 - (1.3) - 3.4	2.4 - 3.4 (0.8) (5.0) -	<ul style="list-style-type: none"> Verita ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับ เพททรี ที่ตึก Cube ตามสัญญาเช่า วันที่ 1 ส.ค. 2559 พื้นที่เช่ารวม 876.2 ตร.ม. ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและ บริการขั้นต่ำเดือนละ 546,637.50 บาท หรือร้อยละ 10 ของยอดขายสุทธิแต่ละเดือน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่าสัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 1 ส.ค. 2559 ถึง 31 ก.ค. 2562 ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย. 2561 เพททรี ได้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท ดิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพททรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ค่าเช่า และค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น ของ เพททรี และ เพทวัน คืนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพททรี และ เพทวัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกครั้ง ในระหว่างปี 2561 และ 2560 ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) ได้ขายอาหาร และเครื่องดื่มให้ FP 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป
		รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.3 0.6 (0.8) 0.1	0.3 0.8 (0.8) 0.3		
		รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	1.4 - - 1.4	0.5 0.9 - 1.4		
		รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	- - - -	- 0.1 (0.1) -		
		รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.3 0.1 - 0.4	- 0.3 - 0.3		
ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	FP	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.3 0.6 (0.8) 0.1	0.3 0.8 (0.8) 0.3	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป
ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	FIERCE	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	1.4 - - 1.4	0.5 0.9 - 1.4	<ul style="list-style-type: none"> ในระหว่างปี 2561 และ 2560 ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้ขาย อาหารและเครื่องดื่มให้กับทาง บริษัท เพ็ญศรี พับลิตติง จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป
ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	Verita	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	- - - -	- 0.1 (0.1) -	<ul style="list-style-type: none"> ในระหว่างปี 2560 ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้ขายอาหารและ เครื่องดื่มให้กับทาง Verta 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป
ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.3 0.1 - 0.4	- 0.3 - 0.3	<ul style="list-style-type: none"> ในระหว่างปี 2561 และ 2560 นายสรพจน์ เดชะไกรศรี มีการซื้อผลิตภัณฑ์อาหารและ เครื่องดื่มจาก ตีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข หักไป

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภท รายการ	ขนาดจวงรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับสิ้นสุด 31 ส.ค. 61 (ล้านบาท)	สำหรับสิ้นสุด 31 ส.ค. 60 (ล้านบาท)		
FIERCE	บริษัทฯ	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	- - - -	0.2 - (0.2) -	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ มีการจ้าง Fierce Publishing Co., Ltd. จัดทำสื่อโฆษณา สำหรับงาน Event ที่โครงการมหาสมุทร • เพชร คันทรี คลับ ได้มีการจ้างให้ FIERCE ถ่ายภาพโครงการเพื่อจัดส่งสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ทางการตลาด 	<ul style="list-style-type: none"> • รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.7 - - 0.7	- 0.7 - 0.7		
		ค่ารับรองและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	2.4 0.1 (2.5) -	0.6 2.1 (0.3) 2.4		
		ค่ารับรองและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.1 - (0.1) -	0.1 0.1 (0.1) 0.1		
FP	เพช คันทรี คลับ	ค่ารับรองและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	2.1 - (2.1) -	0.7 1.8 (0.4) 2.1	<ul style="list-style-type: none"> • ในปี 2561 และ 2560 เพชร คันทรี คลับ สั่งอาหารและเครื่องดื่มจาก FP เพื่อเป็นค่ารับรอง และเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาด 	<ul style="list-style-type: none"> • รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
		ค่ารับรองและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-		

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภท รายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)		
WM-AD	เพช อินทีเรีย เทอริสเทล	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	5.3 21.4 (21.4) 5.3	10.7 21.4 (26.8) 5.3	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เพช อินทีเรีย เทอริสเทล จำกัด (PIS) ได้ทำสัญญาจ้างเหมาผลงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างส่วนงานตกแต่งภายในโครงการมหานครมาตั้งแต่ปี 2558 โดยมีการติดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ปี 2561 PIS ได้ทำสัญญาจ้างเหมาผลงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างส่วนงานตกแต่งภายในโครงการมหานครจำนวน 2 ฉบับ รายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> สัญญาที่ 1 ลงวันที่ 1 มกราคม 2561 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ ม.ค.-มิ.ย. 61 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 10.70 ล้านบาท สัญญาที่ 2 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ ก.ค.-ธ.ค. 61 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 10.70 ล้านบาท Dean & Deluca Inc. ได้มีการว่าจ้างให้ F&P เป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
F&P	Dean & Deluca Inc.	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.2 - (0.2) -	- 3.3 (3.1) 0.2	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
Grovepark	Dean & Deluca Inc.	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	13.4 6.0 - 19.4	7.1 6.3 - 13.4	<ul style="list-style-type: none"> Dean & Deluca Inc. ได้มีการว่าจ้างให้ Grovepark เป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ได้ทำบันทึกสัญญาจะซื้อขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชียล บางกอกกับคุณนิชยา ไชยวรรณ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น ในราคา 260.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อต่อจาก Mr. Asgar Shakoor Patel ซึ่งได้ทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าห้องชุดกับเพชทูไว้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ทั้งนี้เพชทูบันทึกรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
เพชทู	คุณนิชยา ไชยวรรณ	รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	260.2	<ul style="list-style-type: none"> ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ได้ทำบันทึกสัญญาจะซื้อขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชียล บางกอกกับคุณสุวิมล วยการณวิจิตร ในราคา 34.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อห้องชุดจาก Mr. Polpat Suwanpimolkul ซึ่งได้ทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าห้องชุดกับเพชทูไว้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2557 ทั้งนี้เพชทูบันทึกรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป
เพชทู	คุณสุวิมล วยการณวิจิตร	รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	34.4	<ul style="list-style-type: none"> ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ได้ทำบันทึกสัญญาจะซื้อขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชียล บางกอกกับคุณสุวิมล วยการณวิจิตร ในราคา 34.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อห้องชุดจาก Mr. Polpat Suwanpimolkul ซึ่งได้ทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าห้องชุดกับเพชทูไว้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2557 ทั้งนี้เพชทูบันทึกรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป

(2) เงินตราจรับ

ผู้รับเงิน ตราจรับ	ผู้จ่าย เงิน ตราจรับ	ประเภท รายการ	ยอด ค.ห.ล. 59 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด ค.ห.ล. 60 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด ค.ห.ล. 31 ส.ค. 61 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
บริษัทฯ	บ.จ. ไดนาสตี แอฟฟเวอเรล	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	0.3	-	-	0.3	-	(0.3)*	-	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 28 มิ.ย. 2556 บริษัทฯ ได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คืนให้ลูกค้า ให้ไดนาสตี แอฟฟเวอเรล * เนื่องจากนายธีระ วัยการณวิจิตร พนักงานของบริษัท ไดนาสตี แอฟฟเวอเรล ซึ่งนางฐิติมาเป็นกรรมการจึงพ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายสุเมธ เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	0.3	-	-	0.3	-	-	0.3	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 9 ก.ค. 2556 บริษัทฯ ได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คืนให้ลูกค้า ให้นายสุเมธ เดชะไกรศรี 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายจุฬพล เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	0.3	-	-	0.3	-	-	0.3	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 28 มิ.ย. 2556 บริษัทฯ ได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คืนให้ลูกค้า ให้นายจุฬพล เดชะไกรศรี 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	40	-	40	-	-	40	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 27 มิ.ย. 2559 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นชุดโครงการ นิมิตร หลังสวน จำนวน 1 ห้อง ให้นายสรพจน์ เดชะไกรศรี 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นางสาว พลอย ปิ่นแสง	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	32.4	-	32.4	0.7	(33.1)	-	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 16 ก.พ. 2558 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นชุดโครงการ นิมิตร หลังสวน จำนวน 1 ห้อง ให้นางสาว พลอย ปิ่นแสง * ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มิ.ย. 2561 นางสาวพลอย ปิ่นแสงได้พ้นจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทด้วย 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด

ผู้รับเงิน โครงการ	ผู้จ่าย เงิน โครงการ	ประเภท รายการ	ยอด ค.ห.ล. 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด ค.ห.ล. 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	ยอด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด ค.ห.ล. 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
คืน แอนด์ เดลูกา เอเซีย (ประเทศไทย)	PACED	เงินอุดหนุน และค่าลิขสิทธิ์ ต่างๆ	3.5	-	-	3.5	-	3.5	• คืน แอนด์เดลูกา เอเซีย (ประเทศไทย) มีค่าลิขสิทธิ์ ต่างๆจ่ายกับ PACED และเงินอุดหนุนต่างๆ จำนวนรวม 3.5 ล้านบาท	• รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด
PACED	Dean & DeLuca Inc	ค่าลิขสิทธิ์ ต่างๆ	2.6	-	-	2.6	-	2.6	• PACED ดังค่าลิขสิทธิ์ต่างๆกับ Dean & DeLuca Inc. จำนวนรวม 80,664 เหรียญสหรัฐ	• รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด
นายพงษ์ศักดิ์ มัทธมนกุล	เพช อินทีเรีย เซอร์วิส	เงินอุดหนุน	-	9.0	(9.0)	-	3.2	(3.2)	• เงินอุดหนุนจำนวน 9 ล้านบาท ในปี 2560 และ 3.2 ล้านบาทในปี 2561 เป็นเงินอุดหนุน เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของธุรกิจ	• รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป
เพช วัน	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินอุดหนุน	-	-	-	-	10.4	(1.9)	• เงินอุดหนุนจำนวน 10.4 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน จ่ายสำหรับค่าประเมินการดำเนินงานของบริษัท	• รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป
เพช ฟ้า รีเทล	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินอุดหนุน	-	-	-	-	1.4	1.4	• เงินอุดหนุนจำนวน 1.4 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน จ่ายจากคุณสมบัติสำหรับการเดินทาง business trip ในปี 2561	• รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป

(3) รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่าย

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภท รายการ	ยอด คณห์ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด คณห์ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด คณห์ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
Dean & DeLuca Inc.	นายสุรพจน์ เตชะไกรศรี	เงินกู้ยืม	-	86.2	-	86.2	-	(0.5)	85.7	• ปี 2560 Dean & DeLuca Inc. เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืม จำนวน 2 ฉบับ จำนวน 0.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 2.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ กับนายสุรพจน์ เตชะไกรศรี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีดอกเบี้ย และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม	• รายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมี ความจำเป็นเพื่อ เสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานธุรกิจ ขณะนั้น
Grovepark	Dean & DeLuca Inc.	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย	75.2 0.8	57.0 1.4	- -	132.2 2.2	- 2.2	(0.8) -	131.4 4.4	• ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 Grovepark มีเงินกู้ยืมเงินจาก Dean & DeLuca Inc. จำนวน 4.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และดอกเบี้ยค้างจ่ายรับ 136,134 เหรียญสหรัฐ และมี กำหนดชำระคืนภายใน 60 เดือนหรือก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้	• รายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมี ความจำเป็นในการ ดำเนินธุรกิจ
ดิน แอนด์ เดลูกา แอร์พอร์ต	นายปรางกร ไชว	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย	- -	9.6 0.6	- -	9.6 0.6	- 0.1	(9.6) (0.7)	- -	• เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเดือนมกราคมและมิถุนายน 2561 - ไม่มีหลักประกัน - เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวชำระเต็มจำนวนในไตรมาส 1 ปี 2561	• รายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมี ความจำเป็นในการ ดำเนินธุรกิจ
ดิน แอนด์ เดลูกา แอร์พอร์ต	นางสาว พลอย ปิ่นแสง	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย	- -	9.1 0.6	- -	9.1 0.6	- 0.1	(9.1) (0.7)	- -	• เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ 2561 - ไม่มีหลักประกัน - เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวชำระเต็มจำนวนในไตรมาส 1 ปี 2561	• รายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมี ความจำเป็นเพื่อ เสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานธุรกิจ ขณะนั้น

ผู้	ผู้ให้	ประเภท รายการ	ยอด คณ.เหลือ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด คณ.เหลือ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่าง งวด (ล้านบาท)	ยอด คณ.เหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและข้อ IV	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
ดีน แอนด์ เดลู้า แอร์พอร์ต	นายเสี ไทยจงรักษ์	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยจ่าย	-	4.8	-	4.8	-	(4.8)	-	<ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคญคือ <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเดือนมกราคมและมิถุนายน 2561 - ไม่มีหลักประกัน - เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวชำระเต็มจำนวนในไตรมาส 1 ปี 2561 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีแนวโน้มเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานในธุรกิจ
			-	0.3	-	0.3	0.1	(0.4)	-		
เพช ผู้ รีเทล	Prairie	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	-	10.0	-	10.0	-	(10.0)	-	<ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคญคือ <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเดือนมกราคม 2561 - ไม่มีหลักประกัน - เงินกู้ยืมดังกล่าวชำระเต็มจำนวนในไตรมาส 1 ปี 2561 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีแนวโน้มเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานในธุรกิจ
			-	(0.3)	0.3	-	-	-	-		
นายพงษ์ศักดิ์ มัทธนสกุล	วายแอลพี	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยจ่ายรับ	-	45.0	(45.0)	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคญคือ <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ชำระคืนแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีแนวโน้มเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานในธุรกิจ
			-	0.7	(0.7)	-	-	-	-		
นายพงษ์ศักดิ์ มัทธนสกุล	บริษัท เพช อินทีเรีย เทอริสเทส จำกัด	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยจ่ายรับ	-	30.0	30.0	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคญคือ <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ชำระคืนแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 	<ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีแนวโน้มเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานในธุรกิจของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
			-	0.7	(0.7)	-	-	-	-		

(4) รายการค่าประกันวินาศภัยสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีการชำระเงินและผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว ทั้งนี้บุคคลดังกล่าว ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันเงินกู้ให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ค้ำประกัน	ผู้ได้รับวงเงินสินเชื่อ	ธนาคารที่ให้สินเชื่อ	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	วงเงินที่ใช้ไป (ล้านบาท)	รายละเอียดหลักทรัพ์ค้ำประกัน	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี นางยุพา เตชะไกรศรี	ดิน แอนด์ เดลต้า เอเซีย (ประเทศไทย)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	85.0	80.0	<div><ul style="list-style-type: none">วันที่ 22 กันยายน 2557 บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า เอเซีย (ประเทศไทย) ได้รับเงินสดเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงิน 80 ล้านบาทและวงเงินสดเงินเชื่อเงินเบิกเกินบัญชี วงเงิน 5 ล้านบาท โดยมีหุ้นของบริษัทฯ 15 ล้านหุ้นจากนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกันส่วนตัวหุ้นของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกัน 10 ล้านหุ้นจากนางยุพา เตชะไกรศรี ค้ำประกันส่วนตัวนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ นางยุพา เตชะไกรศรี ค้ำประกันร่วมเงิน</div>	<div><ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว</div>
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี นางยุพา เตชะไกรศรี	ดิน แอนด์ เดลต้า เอเซีย (ประเทศไทย)	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	15.0	10.0	<div><ul style="list-style-type: none">วันที่ 16 พฤษภาคม 2555 บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า เอเซีย (ประเทศไทย) ได้รับเงินสดเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงิน 10 ล้านบาทและวงเงินสดเงินเชื่อเงินเบิกเกินบัญชี วงเงิน 5 ล้านบาท โดยมีห้องชุดพักอาศัยของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกันห้องชุดพักอาศัยของนายโชติพล เตชะไกรศรี ค้ำประกันนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ นางยุพา เตชะไกรศรี ค้ำประกันร่วมตัว</div>	<div><ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว</div>

ผู้กำกับ	ผู้ได้รับวงเงิน สินเชื่อ	ธนาคารที่สินเชื่อ	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	วงเงินที่ใช้ไป (ล้านบาท)	รายละเอียดหลักทรัพย์ค้ำประกัน	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
นายโตติพล เตชะไกรศรี นางยุพา เตชะไกรศรี	วายุแอสฟี่	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,100.0	473.6	<ul style="list-style-type: none">วันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัท วายุ แอสฟี่ จำกัด ได้รับวงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาว 1,090 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อเงินเบิกเกินบัญชี วงเงิน 10 ล้านบาทนายโตติพล เตชะไกรศรี และ นางยุพา เตชะไกรศรี ค้ำประกันส่วนตัว	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	บริษัทฯ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4,748.0	3,898.0	<ul style="list-style-type: none">วันที่ 25 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาว วงเงิน 4,673 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อเงินเบิกเกินบัญชี วงเงิน 30 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน 45 ล้านบาทนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกันส่วนตัว	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
นายสุเมธ เตชะไกรศรี นางยุพา เตชะไกรศรี นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	บริษัทฯ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3,448.6	3,448.6	<ul style="list-style-type: none">เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 วันที่ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้เข้ารับวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมเงิน ภายใต้สัญญาใช้เงินจำนวน 1,200 ล้านบาท และ 1,800 ล้านบาทตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อขอรับวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติม 448.6 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินที่จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายสุเมธ เตชะไกรศรี	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	บริษัทฯ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	350.0 2,850.0	296.0 1,813.0	<ul style="list-style-type: none">เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 และ 22 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้ารับวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมเงินจำนวน 350 ล้านบาท และ 2,850 ล้านบาท ตามลำดับวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินที่จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายสุเมธ เตชะไกรศรี	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว

คำอธิบายและ วิเคราะห์ของ ฝ่ายจัดการ

01 ภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัย ที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ปี 2561 บริษัทฯ ยังคงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส และในขณะที่มีการแข่งขันที่สูงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากหน่วยงานภาครัฐ แต่บริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดในโครงการมหานครในปี 2561 เป็นจำนวนมากอย่างมีนัยสำคัญสูงถึง 75 เรสซิเดนซ์ให้กับลูกค้า และคาดว่าห้องชุดที่เหลือทั้งหมดจะสามารถส่งมอบและรับรู้รายได้ในปี 2562 นอกจากนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ตลอดปี 2562 และบริษัทฯ ยังสามารถทำการขายโครงการนิมิต หลังสวนได้เป็นจำนวนถึง 91% รวมถึงความคืบหน้าของโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยสองโครงการนี้คาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังปี 2562

เหตุการณ์ที่สำคัญในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2561 บริษัทฯ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”) และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 12,800 ล้านบาท ให้กับบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด (“KPM”) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ และบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด (“KPM”) ได้เข้าทำสัญญา Business Procurement Agreement ซึ่งบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ตกลงจะจ่ายค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จให้แก่บริษัทฯ มูลค่ารวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท รวมมูลค่า 2 สัญญา เป็นเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 14,000 ล้านบาท โดยมีสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) จำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 ซึ่งได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารจุดชมวิว อาคารรีเทล คิวบ์ ประติมากรรม ภาพวาด ใบอนุญาตต่างๆ รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารจุดชมวิวและอาคารรีเทล คิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท
- ข) จำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด PP3 และบริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท
- ค) บริษัทฯ ได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อ เจรจาต่อรองกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

วันที่ 9 เมษายน 2561 บริษัทฯ PP1 และ PP3 ได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement กับ Apollo Asia Sprint Holding Company Limited (“Apollo”) และ Goldman Sachs Investments Holding (Asia) Limited (“Goldman”) (ผู้ร่วมทุน) เพื่อเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ทั้งหมด รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ซื้อหุ้นบุริมสิทธิใน PP1 จาก Apollo จำนวน 1,344,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 4,303,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 134.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 576,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 1,844,160 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 57.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 1,921,000 หุ้น ในราคาซื้อขาย 6,147,200 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 192.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ PP1
- ข) หุ้นบุริมสิทธิใน PP3 จาก Apollo จำนวน 665,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 204,957,760 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 6,424.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 285,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคา

ซื้อขาย 87,839,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 2,753.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 950,002 หุ้น ในราคาซื้อขาย 292,796,800 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 9,178.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.72 ของหุ้นทั้งหมดของ PP3

บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 และได้รับชำระค่าสินทรัพย์จาก KPM เป็นจำนวนเงิน 13,381 ล้านบาท โดยเงินจำนวนเหลือค้างรับจำนวน 619 ล้านบาท คาดว่า จะได้รับภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 นี้

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม Dean & DeLuca Inc. (DDUS) มีความพยายามในการดำเนินการแก้ไขและปรับปรุงความสามารถในการทำกำไรของร้านปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง และยังคงมีความตั้งใจที่จะขยายกิจการ การวางจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Brands) และโอกาสใหม่ในการทำธุรกิจแฟรนไชส์ในต่างประเทศ การควบคุมทางการเงินและการดำเนินงานอยู่ระหว่างการประเมินและวางตำแหน่งเพื่อที่จะสามารถทำให้บริษัทฯ มองเห็นผลตอบแทนจากการทำกำไรของร้านปัจจุบัน

โดยบริษัทฯ มีแผนจะเน้นการขยายกิจการในรูปแบบที่ใช้เงินลงทุนต่ำและใช้ประโยชน์จากมูลค่าแบรนด์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น มุ่งเน้นการให้สิทธิแฟรนไชส์ในการเปิดดำเนินการร้านอาหารและเครื่องดื่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเน้นในการขยายไปยังประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่สามารถสร้างการเติบโตของแบรนด์ และโอกาสในการทำรายได้ เช่น ประเทศจีน และเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูก้า บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาผลิตภัณฑ์สำหรับบริโภคอื่นๆ (consumer product) เพื่อวางจำหน่ายทั้งในร้านของ ดิน แอนด์ เดลูก้า และช่องทางจำหน่ายอื่นๆ เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บรรยากาศของการลงทุนในไทยดีขึ้นอันเป็นผลมาจากปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลายประการ และภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่อยู่ในทิศทางที่ดี ผู้พัฒนาโครงการยังแข่งขันในการหาที่ดินในทำเลชั้นนำของกรุงเทพมหานครเพื่อพัฒนา และเนื่องด้วยบริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่ราย ที่พัฒนาโครงการในระดับไฮเอนด์/ซูเปอร์ลักซ์วูว์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเจาะกลุ่มฐานลูกค้าที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงและเป็นลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีความผูกพันกับบริษัทฯ บริษัทฯ จึงสามารถรักษาสถานะการครองอันดับที่สูงไว้ได้อย่างต่อเนื่องในทุกๆ โครงการที่มีการเปิดตัว

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก โครงการมหานคร อย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือได้ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่าและคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2562

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 100 โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และรับรู้รายได้จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สปอร์ต คลับ อยู่ระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังปี 2562

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2561 Dean & DeLuca อเมริกามีความจำเป็นที่ต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ โดยการลดค่าใช้จ่ายและรักษาระดับยอดขาย ด้วยการปิดสาขา 4 สาขาในรัฐ North Carolina และ Kansas และเก็บรักษาสาขาหลักๆ ไว้เหลือเพียง 6 สาขา และด้วยการย้าย Head Office ไปอยู่ที่สาขา Soho ซึ่งเป็นสาขาประวัติศาสตร์ของ Dean & DeLuca รวมถึงการโยกย้าย Head Office พร้อมทั้งจัดเก็บสินค้าไปสถานที่เล็กลง เนื่องจากการทำ Rightsizing ของหน่วยงานประสานงานเพื่อพยายามลดผลขาดทุนและพัฒนาความคล่องตัวในการบริหารงานในอนาคต

อธิบายสาเหตุกรณีผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไขต่อ งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ ร่วมกับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญา

ซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่ง ซึ่งสินทรัพย์หลักประกอบด้วยโรงแรม อาคาร จุดชมวิว และอาคารรีเทล คิวบ์ รวมเป็นจำนวนเงิน 14,000 ล้านบาท และบริษัทฯ และบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement เพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งจากผู้ร่วมทุน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 จากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3,533 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัททั้งสองแห่งที่กล่าวข้างต้น มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 6,487 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 6,703 ล้านบาท โดยมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวใช้มูลค่ายุติธรรมที่คำนวณจากวิธีประมาณการรายได้และวิธีการตีราคาสหิทธิในการซื้อหุ้นตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอันเนื่องมาจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีปีดังกล่าวไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในการประมาณการรายได้ของจุดชมวิว จากข้อเท็จจริงที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่มีผลการประกอบการพาณิชย์กิจจริงเพื่อเปรียบเทียบและเป็นธุรกิจใหม่ในตลาดของไทย เป็นเหตุให้ผู้สอบบัญชีปีก่อนแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดังกล่าว และไม่แสดงความเห็นต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันอันเนื่องจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 7,113 ล้านบาท ตามรายงานของผู้สอบบัญชีลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

ต่อมาในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งเพิ่มเติม ทำให้บริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวกลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในงบการเงินรวม จากนั้นกลุ่มบริษัทได้จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง แต่ด้วยข้อจำกัดโดยสถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นยังคงมีผลอยู่จนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับ

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในบริษัททั้งสองจำนวน 3,533 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามที่กล่าวข้างต้นได้

จากประเด็นในเกณฑ์ข้างต้น ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่สามารถให้ข้อสรุปต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในปี 2560 ส่งผลให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปได้ว่า อาจมีรายการผลปรับปรุงใดๆ ที่อาจมีขึ้นต้องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มาแสดงในตัวเลขเปรียบเทียบในงบการเงิน

อย่างไรก็ตาม ประเด็นดังกล่าวบริษัทฯ ได้อธิบายรายละเอียดในคำชี้แจงความสมเหตุสมผลและเปิดเผยสมมติฐานเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ชี้แจงเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 และปัจจุบันประเด็นดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว และจะไม่มีผลต่อกงบการเงินในไตรมาสถัดไป

02 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 8,813 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจสงฆ์ทรัพย์สิน :

บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จ และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจสงฆ์ทรัพย์สิน จำนวน 6,115 ล้านบาท (ร้อยละ 69 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปี 2560 จำนวน 191 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก จำนวน 75 เรสซิเดนซ์ และบริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า



2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม:

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดลูกา ในปี 2561 จำนวน 2,478 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงของจำนวนสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดีน แอนด์ เดลูกา ในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีประสิทธิภาพในการทำกำไรน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัท เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6	-	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	12	-	12
ญี่ปุ่น	24 (50% JV)	19	43
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	2	2
สหรัฐอเมริกาฮับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	3	3
มาเก๊า	-	1	1
บาห์เรน	-	1	1
ฮ่องกง	-	2	2
มาเลเซีย	-	1	1
รวม	42	37	79

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบลงทุนที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่น การให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจในการแข่งขันที่สูง

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 จำนวนรวม 2,862 ล้านบาท (ร้อยละ 32 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 9 จากปี 2560 จำนวน 271 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1. ธุรกิจจอสั่งหาหมักรัฟฟ์ :

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจจอสั่งหาหมักรัฟฟ์ จำนวน 1,461 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 ของรายได้จากธุรกิจจอสั่งหาหมักรัฟฟ์ ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 12 ล้านบาท โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นคิดเป็นจำนวนร้อยละ 24 ลดลงจำนวนร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปี 2560

2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม :

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมในปี 2561 จำนวน 1,180 ล้านบาท หรือร้อยละ 48 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ลดลงร้อยละ 22 จากปี 2560 จำนวน 335 ล้านบาท โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นคิดเป็นจำนวนร้อยละ 48 ลดลงจำนวนร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับปี 2560

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 3,674 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 2,282 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 2,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 1,158 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,528 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากปีก่อน ลดลงจำนวน 1,124 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุนจำนวน 3,533 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการขายโครงการมหานครให้แก่กลุ่มบริษัท คิง เพาเวอร์ ในไตรมาส

ที่สอง ปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,314 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินจำนวน 3,533 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่บริษัทฯ ขาดทุนจากด้อยค่าเงินให้กู้ยืมกิจการร่วมค้า 1,634 ล้านบาท การด้อยค่าเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 109 ล้านบาท และการด้อยค่าความนิยมกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 476 ล้านบาท

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 4,345 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 166 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนตั๋วแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่สอง ปี 2561

กำไร (ขาดทุน)

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 5,153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,106 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 171 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเกิดกำไรสุทธิในปีก่อนมาจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,113 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนของผู้ร่วมลงทุน 2 รายได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิริตไฮโดร คอปานี ลิมิเตด และโกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์เม้นท์ส ไฮโดรคิงส์ (เอเซีย) ลิมิเตด ในบริษัทย่อย บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,612 ล้านบาท ลดลง 10,811 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,791 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุฑามิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและอาคารรีเทล คิวบ์ ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดทำให้เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 6,441 ล้านบาท

สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,278 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 9,556 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้าจำนวน 887 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลแกลลอรี่ และอุปกรณ์จำนวน 3,616 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 2,444 ล้านบาท และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 1,870 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,347 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9,814 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากส่วนของเงินกู้สถาบันการเงินและเงินกู้อื่นๆ จำนวน 6,592 ล้านบาท และการลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 1,412 ล้านบาท

หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,050 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8,063 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้จำนวน 1,253 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าจำนวน 3,134 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,648 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 997 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุฑามิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและอาคารรีเทล คิวบ์ จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจำนวนรวม 237.5 ล้านบาท และ 80.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 6.8 วัน ในปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก 3.5 วัน ในปี 2560 โดยลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่คือลูกหนี้ที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการมหานคร ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับชำระเงินทั้งหมดแล้วในเดือนมกราคม 2562

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ จำนวน 167.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากธุรกิจ ดิน แอนด์ เดลูกา จำนวน 100.8 ล้านบาท คิดเป็นระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย 11.8 วัน ในปี 2561 เทียบกับ 15.2 วัน ในปี 2560

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จำนวน 9,556 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายจำนวน 4,211 ล้านบาท มาจากโครงการมหานคร 961 ล้านบาท และโครงการมหาสมุทร 3,250 ล้านบาท โดยลดลงร้อยละ 15 จากปี 2560 ที่มีจำนวน 8,324 ล้านบาท และ 2) โครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 5,345 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการนิมิต หลังสวน 3,736 ล้านบาท โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส 1,128 ล้านบาท และโครงการนิเซโกะ จำนวน 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากปี 2560 ที่มีจำนวน 4,024 ล้านบาท

เงินลงทุน ค่าความนิยมและการด้อยค่า

ปี 2561 บริษัทฯ ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,314 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินจำนวน 3,533 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่บริษัทฯ ขาดทุนจากด้อยค่าเงินให้กู้ยืมกิจการร่วมค้า 1,634 ล้านบาท การด้อยค่าเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 109 ล้านบาท การด้อยค่าค่าความนิยมกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลูกา จำนวน 476 ล้านบาท

ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่นและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง ในปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,612 ล้านบาท ลดลง 10,811 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,791 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและอาคารริเทล คิวบี ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดทำให้เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 6,441 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวนรวม 12,719 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนจำนวนรวม 18,877 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.67 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,623 ล้านบาท มาจากการลดลงของ

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของโครงการมหานครที่มีรับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 1,083 ล้านบาท หลักๆ มาจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,058 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,282 ล้านบาทจากปีก่อน

นอกจากนี้ ภายในปี 2562 บริษัทฯ ยังมีที่มาของแหล่งเงินทุนจากแผนในการโอนโครงการนิมิต หลังสวน และ โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส รวมถึงเงินมัดจำที่จะได้รับจากลูกค้า ซึ่งจะส่งผลให้เงินกู้จากสถาบันการเงินมีจำนวนลดลงในอนาคต

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 16.1 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 10.8 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า



การเพิ่มขึ้นของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 997 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนค่าเผื่อการด้อยค่าในระหว่างปี และผลกระทบจากการขายหุ้นเพิ่มทุนในปี 2561 ทำให้ส่วนเกินจากมูลค่าหุ้นสามัญลดลง

ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาและหนังสือแสดงเจตจำนงที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างอาคาร บริการออกแบบตกแต่งภายใน และการซื้ออุปกรณ์จำนวนเงิน 2,373 ล้านบาท (2560: 3,151 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแห่งหนึ่งและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 1,089 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 4 มกราคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมลงวันที่ 31 มกราคม 2560 และวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้วภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 มิฉะนั้นผู้ขายมีสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่ต้องแจ้ง บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ในการซื้อที่ดินลงวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ให้กับผู้ขาย และได้รับหนังสือตอบรับจากผู้ขายลงวันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อพิจารณาข้อเสนอของบริษัทฯ โดยมีได้กล่าวถึงการสละสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าว ตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายในของบริษัทฯ ผู้ขายมีสิทธิที่จะรับเงินมัดจำดังกล่าวได้อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าเงินมัดจำดังกล่าวจะไม่ถูกปรับเนื่องจากได้เจรจาด้วยวาจากับผู้ขายว่าบริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินไว้ในบัญชี

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาค่าตอบแทนการให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ทำอาภาศยานสุวรรณภูมิกับ บริษัท ดิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด จำนวน 99 ล้านบาท (2560: 133 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าร้านค้า คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 4 เดือน ถึง 193 เดือน นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาสปอนเซอร์ที่รู้จักกันในการแข่งขันระดับนานาชาติในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวนเงินขั้นต่ำที่บริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นแสดงจำนวนรวมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ และภาระผูกพันตามสัญญาสปอนเซอร์หลัก โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงมีดังนี้

	ล้านบาท	
	2561	2560
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	26 ล้านบาท และ 26 ล้านเหรียญสหรัฐ	69 ล้านบาท และ 30 ล้านเหรียญสหรัฐ
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3 ล้านบาท และ 97 ล้านเหรียญสหรัฐ	57 ล้านบาท และ 114 ล้านเหรียญสหรัฐ
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	46 ล้านเหรียญสหรัฐ	61 ล้านเหรียญสหรัฐ
รวม	29 ล้านบาท และ 169 ล้านเหรียญสหรัฐ	99 ล้านบาท และ 205 ล้านเหรียญสหรัฐ

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 29 ล้านบาท และ 169 ล้านบาทสหรัฐ ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากสัญญาเพื่อเช่าร้านค้าหลายฉบับครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2561 และกำลังอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาร้านค้าและบางสัญญาอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ อาจมีภาระผูกพันลดลง ซึ่งส่งผลดีระยะยาวในอนาคต



ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 15,746 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะ/ จะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการมหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก	เพชโปรเจ็ค ทู	14,500	209	207 *	14,207	99	13,507	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	12	600	18	255	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	176	166	6,914	91	-	2562
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	10	792	28	-	2562

หมายเหตุ: * ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 75 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 จำนวน 85 เรสซิเดนซ์ และปี 2559 จำนวน 33 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายในปี 2562

โครงการมหาสมุทร :

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 100 โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และรับรู้รายได้จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สปอร์ต คลับ อยู่ในระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส :

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมดพร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังปี 2562

ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

สหรัฐอเมริกา

ปี 2561 Dean & DeLuca Inc. มีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อการขาดทุนเป็นอย่างมากจากปี 2560 โดยการลดค่าใช้จ่ายและรักษาระดับยอดขายด้วยการปิดสาขาไป 4 สาขา และเก็บรักษาสาขาลักๆ ไว้เหลือเพียง 6 สาขา นอกเหนือจากนั้น บริษัทได้มีการย้ายสำนักงานใหญ่ไปอยู่สาขา Soho ซึ่งเป็นสาขาประวัติศาสตร์ของ Dean & DeLuca และการโยกย้ายสำนักงานใหญ่ที่ Wichita, Kansas พร้อมทั้งย้ายคลังเก็บสินค้าไปสถานที่ที่เล็กลง เนื่องจากการทำ Rightsizing ของหน่วยงานฝ่ายประสานงาน เช่น ฝ่ายการเงินและการบัญชี, ฝ่ายบุคลากร, หน่วยงานขายตรง B2B และ Call Center, ฝ่าย Warehouse & Logistics เป็นต้น ทางทีมงานได้ทำการ Outsource Warehouse Manipulation ด้วยการทำงานร่วมกับ Co-packer ในการ pack สินค้ากลุ่ม Private Label พร้อมรองรับแนวทางธุรกิจในการ Private Label Brand ให้แข็งแกร่งขึ้น ในการลดค่าใช้จ่ายนั้นทำให้ยอดขายขาดทุนลดลงจากปี 2560 เป็นจำนวน 1,755 ล้านบาท



การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และสัดส่วนของหมวดหมู่สินค้า

ขยายหมวดหมู่สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มที่มีสัดส่วนที่โตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยการนำสูตรอาหารที่เป็นเลิศมาสร้างความแตกต่างในร้านค้าให้มีรายการอาหารมากขึ้น มีการคัดสรร Soup ที่มีรสชาติดีจาก Outsource Vendor มาเพิ่มความหลากหลาย ส่งผลให้สินค้าประเภท Soup ติดอันดับ Top 5 ของ Weekly Sales เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า นอกเหนือจากนั้นทางบริษัทฯ ได้มีการจัดทำสินค้า Grab and Go ประเภท Sandwich, Soup, Prepared Food และ Cut Fruits มากขึ้น เพื่อจับกลุ่มลูกค้าที่มีความเร่งรีบ

การควบรวมการผลิตอาหารที่ Commissary

ได้ทำการโยกย้ายสถานที่ตั้งพร้อมด้วยการทำ Downsize หรือปิดครัวที่สาขาไปอยู่ Commissary เพื่อให้ Commissary เป็นศูนย์กลางในการผลิต Prepared Food, Cut Fruits, Private Label Juice Drink Program, Pastry, Bakery และ Cake รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการสนับสนุนการขาย Catering เพื่อนำเสนอสินค้าที่ดีมีคุณภาพแก่ลูกค้า และเป็นการสร้างประสิทธิภาพและต้นทุนในการผลิตดีขึ้น



การเพิ่มความหลากหลายของสินค้ากลุ่ม Private Label

มีการนำเสนอเครื่องดื่มใหม่ Kombucha ภายใต้ Brand Dean & DeLuca ทำให้เชื่อได้ว่า Dean & DeLuca เป็นหนึ่งในผู้นำ Trend ในหมวดหมู่เครื่องดื่ม และทางบริษัท ได้มีการวางสินค้าประเภท Roasted Coffee Beans แบบ Single Origin ที่กำลังเป็นที่นิยมในตลาดใน Blends ต่างๆ มาเสนอให้ลูกค้า ในการเพิ่มยอดขายในช่องทาง Grab & Go ที่มกานได้มีการทำการ pack สินค้ากลุ่ม Candies Chocolates & Nuts ภายในร้านบรรจุอยู่ใน Cello Bag ในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้ลูกค้าเลือกหยิบได้ง่ายขึ้น โดยไม่ต้องรอชั่งน้ำหนัก

ธุรกิจถึงลูกค้า (B2C)

มีการทำ B2C Membership Program แบบ Subscription รายเดือนหรือรายปี เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสซื้อสินค้าที่ถูกคัดสรรเป็นพิเศษแบบฉบับของ Dean & DeLuca ที่เป็น Purveyor ของ Fine Food โดยที่ลูกค้าไม่ต้องไปหาเองแต่สามารถซื้อผ่าน E-commerce ของทางบริษัท ได้ ด้วยวิธีนี้ทำให้ active member สูงขึ้นและมียอดขายที่ต่อเนื่องและมากขึ้น

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :

จากราคาต้นทุนที่ดินที่มีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการเลือกซื้อทำเลที่ตั้งย่านศูนย์กลางการค้าและย่านธุรกิจ ในราคาที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาโครงการเพื่อส่งต่อไปให้กับผู้ซื้อในราคาที่ไม่สูงเกินไป นอกจากนี้ปัญหากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่งมีผลบังคับใช้ อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการศึกษาและทบทวนถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และปรับแผนกลยุทธ์ในการเจาะกลุ่มฐานลูกค้าในระดับบนมากขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังคงมีฐานลูกค้าประจำที่ยังเชื่อมั่นในคุณภาพของโครงการอยู่อีกเป็นจำนวนมาก จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม :

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในอนาคตคือ ความต้องการของลูกค้าที่ซับซ้อนและธุรกิจออนไลน์ที่มีการเติบโตมากขึ้น อาจจะทำให้ลูกค้ามาที่สาขาน้อยลงและหันไปใช้บริการทาง E-commerce แทน ด้วยเหตุนี้ ดิน แอนด์ เดลูกา ได้มีธุรกิจ B2C (ธุรกิจถึงลูกค้า) คือ มีการทำ B2C Membership Program แบบ Subscription รายเดือนหรือรายปี เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสซื้อสินค้าที่ถูกคัดสรรเป็นพิเศษแบบฉบับของ Dean & DeLuca ที่เป็น Purveyor ของ Fine Food โดยที่ลูกค้าไม่ต้องไปหาเองแต่สามารถซื้อผ่าน E-commerce ของทางบริษัทได้ ด้วยวิธีนี้ทำให้ active member สูงขึ้นและมียอดขายที่ต่อเนื่องและมากขึ้น

รายงาน

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน คือ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนายวิสิทธิ์ กาญจนินาส เป็นกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามแนวทางปฏิบัติงานที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบที่ประกาศโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ รวมถึงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง มี 6 ครั้งที่กรรมการเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมี 1 ครั้งที่นายประเสริฐ ภัทรดิลก ไม่ได้เข้าร่วมประชุม โดยในการประชุมทุกครั้งได้ร่วมหารือกับฝ่ายบริหารฝ่ายตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และได้แสดงความเห็นทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระ สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

01 การสอบทาน รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2561 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติโดยมีความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ และทันเวลา ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานและแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระและได้รับความร่วมมือในการปฏิบัติงานอย่างดี และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมกับผู้สอบบัญชีภายนอกอย่างเป็นอิสระ โดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม 1 ครั้ง

02 การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามที่กำหนด โดยถือหลักความถูกต้อง ความสมเหตุสมผลและความโปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

03 การสอบทาน ระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมพิจารณาแผนการตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินระบบการควบคุมภายใน และความเสี่ยงของแต่ละระบบงาน เพื่อให้แผนงานการตรวจสอบมีขอบเขตที่ครอบคลุมประเด็นที่มีความสำคัญอย่างครบถ้วน และคณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานและติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขเป็นประจำทุกรายไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบปี 2561 ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในเหมาะสมรัดกุมเพียงพอ

04 การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนด ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ไม่พบประเด็นใดที่เป็นสาระสำคัญที่แสดงว่าบริษัท มีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

05 การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งเน้นให้มีการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ และให้เกิดความโปร่งใส โดยเฉพาะเรื่องรายการระหว่างกันเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติและมีจริยธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

06 การพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีโดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ทางด้านธุรกิจ และประสบการณ์ ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และได้เสนอให้คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยในปี 2561 ที่ผ่านมาผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสมตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี

07 การประเมินตนเอง ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองปีละ 1 ครั้ง โดยการประเมินผลแสดงได้ว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายอย่างสมบูรณ์ โดยใช้ความรู้ความสามารถด้วยความระมัดระวัง รอบคอบและมีความเป็นอิสระเพียงพอ

นางลัดดา ศรีวัฒนาโกศล
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงาน คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายประเสริฐ ภัทรดิลก (เป็นประธานคณะกรรมการ) นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล และนายวิสิทธิ์ กาญจนินาส และกรรมการจากผู้บริหารบริษัท จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายโชติพล เตชะไกรศรี

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงปฏิบัติหน้าที่ตามแนวทางปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมถึงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในปี 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีการประชุม 2 ครั้ง โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบถ้วน โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

01

พิจารณาทบทวนนโยบายและประเมินความเสี่ยงประจำปี 2561

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาทบทวนนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงว่านโยบายยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบัน อีกทั้งยังมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ฝ่ายจัดการใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

02

พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาทบทวนปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งจะต้องมีการทบทวนอย่างน้อยปีละครั้ง

03

การประเมินตนเองจกคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ดำเนินการประเมินตนเองทุกสิ้นปี โดยผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการความเสี่ยง ทั้งกรรมการยังได้ใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดจากฝ่ายบริหาร

นายประเสริฐ ภัทรดิลก
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงาน

คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส (เป็นประธานคณะกรรมการ) นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล และกรรมการจากผู้บริหารบริษัท จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายโชติพล เตชะไกรศรี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ทั้งนี้ในปี 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้จัดให้มีการประชุม 2 ครั้ง ซึ่งมีการเข้าร่วมประชุมครบถ้วน โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

01 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทน กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง โดยคำนึงถึงสัดส่วน จำนวน ความหลากหลายขององค์ประกอบของคณะกรรมการที่เหมาะสมในด้านต่างๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

02 พิจารณากำหนดค่าตอบแทน กรรมการประจำปี

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ทบทวนอัตราค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท โดยพิจารณาความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ เทียบเคียงกับบริษัทอื่นที่อยู่ในประเภทธุรกิจเดียวกัน และคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ผลประกอบการของบริษัทฯ ผลงาน และภาวะทางเศรษฐกิจ

03 พิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาทบทวนปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนต่อไป

04 พิจารณากำหนดค่าตอบแทน ผู้บริหารระดับสูง ประจำปี 2561

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกำหนดพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของผู้บริหาร อันได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารรายบุคคล และการเทียบเคียงการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทอื่นๆ ที่อยู่ในประเภทธุรกิจเดียวกัน

นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส

ประธานคณะกรรมการสรรหา

และกำหนดค่าตอบแทน

98

ງຸມກາຣເງີນ



รายงาน ของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้นจากเรื่องดังกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อการเงินรวม งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อการเงินรวม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12.1.2 ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทฯ ร่วมกับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อกำหนดสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่ง ซึ่งสินทรัพย์หลักประกอบด้วยโรงแรม อาคารจุดชมวิว และอาคารรีเทล คิวบ์ รวมเป็นจำนวนเงิน 14,000 ล้านบาท และบริษัทฯ และบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement เพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งจากผู้ร่วมทุน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 จากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3,533 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ ณ วันที่

31 ธันวาคม 2560 บริษัททั้งสองแห่งที่กล่าวข้างต้นมีสถานะเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 6,487 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 6,703 ล้านบาท โดยมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวใช้มูลค่ายุติธรรมที่คำนวณจากวิธีประมาณการรายได้และวิธีการตีราคาสถิติในการซื้อหุ้นตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอันเนื่องมาจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในการประมาณการรายได้ของจุดชมวิว จากข้อเท็จจริงที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่มีผลการประกอบการพาณิชย์กิจจริงเพื่อเปรียบเทียบและเป็นธุรกิจใหม่ในตลาดของไทย เป็นเหตุให้ผู้สอบบัญชีปีก่อนแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดังกล่าว และไม่แสดงความเห็นต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันอันเนื่องจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 7,113 ล้านบาท ตามรายงานของผู้สอบบัญชีลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

ต่อมาในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งเพิ่มเติม ทำให้บริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวกลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในงบการเงินรวม จากนั้นกลุ่มบริษัทได้จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง แต่ด้วยข้อจำกัดโดยสถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นยังคงมีผลอยู่จนถึงปัจจุบัน ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในบริษัททั้งสองจำนวน 3,533 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามที่กล่าวข้างต้นได้

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่สามารถระบุได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงผลกระทบจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งในระหว่าง ปี 2561 และผลกระทบจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในปี 2560 หรือไม่ เพียงใด ซึ่งหากจำเป็นต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวข้างต้นจะมีผลกระทบต่อผลขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์ และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเงินลงทุนในการร่วมค้า และกำไรสะสมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ค) กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 6,158 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 9,971 ล้านบาท ความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการเจรจาขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ การหาแหล่งเงินทุน การดำเนินการให้สำเร็จตามแผนปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และการปรับปรุงการดำเนินงานในอนาคต ปัจจัยเหล่านี้เป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ข้อ 1. ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 2,444 ล้านบาท และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์เป็นจำนวนรวม 1,861 ล้านบาท ซึ่งฝ่ายบริหารได้ทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่าไม่มีสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าที่จะต้องตั้งเพิ่มเติมอีก อย่างไรก็ตาม มูลค่าที่คาดว่าจะ

จะได้รับคืนอาจไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการและสถานการณ์อื่นในอนาคต

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วยการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

นอกจากเรื่องที่ได้กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม เครื่องหมายการค้า และชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมซึ่งได้รับการรวมธุรกิจโดยการซื้อหุ้นในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเป็นจำนวนเงินรวม 2,444 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญ และกลุ่มบริษัทมีเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์ในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเป็นจำนวนเงินรวม 1,861 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์ถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสภาวะตลาดในอนาคตได้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องนี้

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ รวมทั้งทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทและของอุตสาหกรรม ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

รายจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนโครงการ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1,863 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้างจำนวน 1,689 ล้านบาท และต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 174 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11 เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญอย่างมากต่อการเงิน ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับความถูกต้องของการบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อ การจ่ายชำระหนี้ รวมถึงการจัดทำรายงานทางการเงิน และได้สุ่มรายการเพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานประกอบรายการต้นทุนที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งทดสอบการคำนวณ และตรวจสอบการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้/หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 10,096 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7,212 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34 ของหนี้สินรวม) ซึ่งเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ภายใต้สัญญาเงินกู้/หุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22 และข้อ 23 หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้/หุ้นกู้จากผู้ให้กู้รวมถึงการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้/หุ้นกู้ และทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้/หุ้นกู้ของฝ่ายบริหาร และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงินซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้/หุ้นกู้

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าสองแห่ง ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวข้างต้น ซึ่งไม่แสดงความเห็นต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญของประมาณการรายได้ของจุดชมวิว ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการมีข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบต่อความถูกต้องภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่รับว่ามีแนวโน้มที่มิมีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	1,278,058,142	1,202,394,010	839,929,219
เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้	7	-	-	929,214
เงินลงทุนชั่วคราว	8	6,933,495	9,845,971	6,933,495
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	886,724,539	140,012,233	792,886,105
สินค้าคงเหลือ	10	167,772,536	216,397,062	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	11	9,556,362,026	12,347,075,663	7,467,150,841
เงินจ่ายล่วงหน้าค้างงานก่อสร้าง		405,614,892	117,139,388	361,868,480
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อสินค้า		28,502,863	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		16,327,807	84,470,591	20,161
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		109,913,052	224,746,757	4,946,376
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อรอการขาย	13.1	262,603,511	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,718,812,863	14,342,081,675	9,473,734,677
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้		31,819,800	100,393,353	40,175
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	8,392,438,341
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13.1	-	6,703,218,719	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	106,466,000	321,701,600
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ	6	135,839,230	2,043,075,648	6,340,034,354
สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน	14	10,243,160	16,121,703	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน		100,000,000	100,000,000	100,000,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค้างงานก่อสร้าง		-	312,660,870	-
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า	15	-	-	652,097,276
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	3,616,257,549	3,514,547,211	23,437,509
ค่าความนิยม	17	2,444,339,231	2,551,225,418	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	18	1,870,430,503	1,981,475,430	2,631,045
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	30	268,755,663	414,554,995	180,302,361
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		415,377,146	236,805,521	50,908,546
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,893,062,282	18,080,544,868	16,063,591,207
รวมสินทรัพย์		21,611,875,145	32,422,626,543	25,537,325,884

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	3,058,563,439	4,340,703,635	2,445,531,793	3,725,533,425
เจ้าหนี้ค้ำประกันเงิน	20	176,872,943	698,075,673	-	450,400,053
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21	2,648,353,235	3,369,965,594	549,418,054	1,007,653,642
เจ้าหนี้ค้ำซื้อที่ดิน		101,412,000	101,412,000	101,412,000	101,412,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	22	8,062,656,554	4,830,929,732	5,997,672,524	1,799,928,723
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,252,665,567	4,526,925,146	1,213,829,390	4,526,925,146
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่นที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	24	245,294,521	30,000,000	-	30,000,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		2,670,295	2,947,874	2,316,744	2,660,542
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	85,667,472	121,229,595	-	-
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า		3,049,571,490	1,535,822,398	2,293,549,164	287,106,685
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		94,639,514	3,067,697	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		98,153,591	398,175,783	22,749,902	15,776,965
รวมหนี้สินหมุนเวียน		18,876,520,621	19,959,255,127	12,626,479,571	11,947,397,181
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		84,110,160	2,109,117,506	-	1,935,761,476
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - การร่วมค้า	6	-	437,122,868	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	-	529,036,875	8,316,158,835	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	781,173,173	4,714,291,421	-	1,437,460,905
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น - สุทธิจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	490,589,042	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		611,040	3,118,906	499,676	2,824,231
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	182,143,900	1,594,215,726	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	25	15,417,823	18,273,281	13,081,604	15,999,452
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		406,837,867	305,671,897	43,151,129	102,062,182
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,470,293,963	10,201,437,522	8,372,891,244	3,494,108,246
รวมหนี้สิน		20,346,814,584	30,160,692,649	20,999,370,815	15,441,505,427

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	26			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 16,782,648,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	16,782,648,000	16,782,648,000	16,782,648,000	16,782,648,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 12,038,690,872 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ 3,758,028,197 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	12,038,690,872	3,758,028,197	12,038,690,872	3,758,028,197
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	26	(255,321,601)	3,846,808,395	(255,321,601)
ส่วนเกิน		234,718,370	234,718,370	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(680,445,857)	(676,369,870)	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(324,475,349)	(324,475,349)	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย		15,643,231	15,643,231	15,643,231
ขาดทุนสะสม		(9,971,095,943)	(4,822,496,023)	(7,261,057,433)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		207,345,738	215,084,993	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,265,059,461	2,246,941,944	4,537,955,069
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		1,100	14,991,950	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,265,060,561	4,537,955,069	4,546,756,069
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		21,611,875,145	32,422,626,543	25,537,325,884
				19,988,261,496

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย		6,114,973,642	5,923,764,951	159,237,382	96,500,903
รายได้จากการขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม		2,434,118,681	3,141,698,857	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		-	16,731,780	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายทางการค้าและชื่อทางการค้า		43,626,652	32,077,178	-	-
ดอกเบี้ยรับ		146,424,786	103,620,050	628,816,930	662,484,825
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร		3,174,410	25,164,606	55,570,210	89,588,010
รายได้อื่น					
รายได้ค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ	12.1.2	-	-	1,200,000,000	-
กลับรายการค้อยค่าในบริษัทย่อยสุทธิ	12.1.2	-	-	321,652,180	-
อื่นๆ		71,134,345	27,829,768	10,359,803	4,926,011
รวมรายได้		8,813,452,516	9,270,887,190	2,375,636,505	853,499,749
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย		4,653,998,122	4,451,245,960	138,621,440	102,725,458
ต้นทุนขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม		1,297,550,360	1,658,267,989	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		-	28,702,575	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		2,146,233,093	3,304,396,951	22,486,651	48,565,647
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,528,167,306	2,651,759,541	563,810,728	836,814,046
ขาดทุนจากการค้อยค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย					
และดอกเบี้ยค้างรับ	6.12	-	-	5,222,071,033	37,849,621
ขาดทุนจากการค้อยค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า					
และดอกเบี้ยค้างรับ	6.13	-	1,634,000,000	-	1,829,568,922
ขาดทุนจากการค้อยค่าสินทรัพย์		-	585,184,960	-	109,000,000
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์	12.1.2	3,532,841,239	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		13,158,790,120	14,313,557,976	5,946,989,852	2,964,523,694
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		(4,345,337,604)	(5,042,670,786)	(3,571,353,347)	(2,111,023,945)
ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		-	7,112,643,171	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(46,703,406)	(4,515,999)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		(4,392,041,010)	2,065,456,386	(3,571,353,347)	(2,111,023,945)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(809,571,706)	(975,967,000)	(575,592,804)	(640,660,784)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(5,201,612,716)	1,089,489,386	(4,146,946,151)	(2,751,684,729)
ภาษีเงินได้	30	48,802,848	(918,081,156)	(46,386,701)	53,179,185
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(5,152,809,868)	171,408,230	(4,193,332,852)	(2,698,505,544)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		(7,739,255)	(168,553,761)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(7,739,255)	(168,553,761)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		8,644,157	4,331,660	7,498,966	3,589,376
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		(1,728,831)	(866,332)	(1,499,793)	(717,875)
		6,915,326	3,465,328	5,999,173	2,871,501
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน		-	262,523,549	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		-	(52,504,710)	-	-
		-	210,018,839	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		6,915,326	213,484,167	5,999,173	2,871,501
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(823,929)	44,930,406	5,999,173	2,871,501
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		(5,153,633,797)	216,338,636	(4,187,333,679)	(2,695,634,043)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560	2561 2560
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(5,155,515,246)	171,117,480	(4,193,332,852) (2,698,505,544)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,705,378	290,750	
	<u>(5,152,809,868)</u>	<u>171,408,230</u>	
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(5,156,339,175)	216,047,886	(4,187,333,679) (2,695,634,043)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,705,378	290,750	
	<u>(5,153,633,797)</u>	<u>216,338,636</u>	
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.466)	0.046	(0.379) (0.718)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เทช สิวาลอเปมท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม														(หน่วย: บาท)																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	ผลต่าง																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ถ้ามี) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่างทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	ส่วนต่างทุน จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	ส่วนต่างทุน จากการแปลง งบการเงินที่เป็น เงินตราต่างประเทศ	ส่วนเกิน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	รวม																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
															ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ	ส่วนต่างทุน จากกำไรสุทธิ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

110

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม	สำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	3,758,028,197	3,846,808,395	15,643,231	(378,089,711)		7,242,390,112	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,698,505,544)		(2,698,505,544)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	2,871,501		2,871,501	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,695,634,043)		(2,695,634,043)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,758,028,197	3,846,808,395	15,643,231	(3,073,723,754)		4,546,756,069	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	3,758,028,197	3,846,808,395	15,643,231	(3,073,723,754)		4,546,756,069	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	(4,193,332,852)		(4,193,332,852)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	5,999,173		5,999,173	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(4,187,333,679)		(4,187,333,679)	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 26)	8,280,662,675	(4,102,129,996)	-	-		4,178,532,679	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	12,038,690,872	(255,321,601)	15,643,231	(7,261,057,433)		4,537,955,069	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(5,201,612,716)	1,089,489,386	(4,146,946,151)	(2,751,684,729)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น (โอนกลับ)	82,390,389	1,633,983,032	821,080,311	1,661,849,621
โอนกลับการปรับลดสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(4,546,850)	(1,178,430)	-	-
การปรับลดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ)	(27,900,000)	163,900,000	-	124,100,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	245,222,655	282,786,114	26,030,902	35,740,227
ตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	74,634,835	53,520,003	37,088,626	1,299,737
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	28,200	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนในการจัดหาเงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือค้ำประกัน	126,007,391	-	14,871,716	-
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	1,969,910	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(60,380)	(141,898)	(60,380)	(141,898)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	1,401,307	(705,550)	(219,484)	(692,713)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,219,167	5,221,123	4,581,118	4,563,518
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(238,190)	1,212,391	14,482,271	208,892,455
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(27,144)	(8,892)	(27,144)	(8,892)
ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย				
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	92,684,448	561,442,746	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	46,703,406	4,515,999	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	4,079,338,540	205,568,922
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์	3,532,841,244	-	-	-
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำค่าเช่า	1,100,000	-	1,100,000	-
ประมาณการค่าชดเชยแก่ลูกค้า (โอนกลับ)	(12,626,157)	-	7,006,283	-
ดอกเบี้ยรับ	(146,424,786)	(103,620,050)	(628,816,930)	(662,484,825)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	683,564,315	975,967,000	560,721,089	640,660,784
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(498,697,156)	(2,446,231,997)	790,230,767	(532,337,793)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ถูกหนี้การค้าและถูกหนี้อื่น	497,463,394	(39,121,531)	(589,019,764)	(71,560,463)
สินค้าคงเหลือ	53,171,376	80,789,249	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,615,597,297	2,036,805,707	(1,085,020,144)	(969,742,857)
เงินจ่ายล่วงหน้าทำงานก่อสร้าง	55,599,242	251,659,187	(179,627,497)	188,683,461
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	211,252,982	(40,717,491)	(20,161)	1,470,280
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	48,136,215	(137,554,474)	41,896,480	(43,276,222)
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,599,800)	(7,799,400)	(32,595,600)	(49,106,000)
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	-	(100,000,000)	-	(100,000,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(23,697,259)	(722,045)	(157,324)	(1,574,482)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(766,238,025)	550,604,278	23,521,515	21,996,234
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	(564,463,259)	(924,958,222)	128,453,016	464,266,531
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(367,451,790)	132,650,074	(33,346)	39,287,975
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	101,165,970	191,254,947	(58,911,053)	-
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(430,468)	(98,036)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(954,967,453)	(865,281,955)	(557,435,688)	(694,601,082)
จ่ายภาษีเงินได้	(262,593,708)	(89,082,412)	(29,906,322)	(9,981,986)
รับดอกเบี้ย	5,693,358	8,673,840	2,828,065	812,540,009
รับคืนภาษีเงินได้	71,183,385	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	218,124,301	(1,399,130,281)	(1,545,797,056)	(943,936,395)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

112

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	4,998,691,446	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,491,144,073)	14,700,100	(9,742,202,300)	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	929,214	(929,214)
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสยาวนานที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	142,596,102	116,900,543	47,397,545	(8,125,117)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(21,772,215)	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมสำเพิ่มขึ้น	(58,800,000)	-	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่	-	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	3,000,000	35,000,000	3,000,000	35,000,000
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	(75,000,000)	-	(1,381,895,620)
เงินสดรับจากเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,000,000	-	6,000,000
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	(566,165,256)	(3,600,933,666)	(2,909,128,022)
เงินสดรับจากเงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,570,446,224	6,172,030,603
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	(157,638,187)	(1,203,020,139)	(991,191)	(26,384,590)
เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	1,441,283	-	1,314,078	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	11,031,503,812	20,125,339	-	74,548
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(7,143,199)	(13,625,565)	(426,042)	(1,077,900)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้างลดลง	-	124,777,698	-	-
จ่ายค่าสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน	-	(22,795,050)	-	-
สินทรัพย์เพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น	-	(9,699,981)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	2,442,043,523	3,494,889,135	(7,721,466,138)	1,885,564,688
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,282,460,910)	3,243,063,469	(1,281,668,299)	3,227,200,092
เจ้าหน้าที่แล้วแลกเงินเพิ่มขึ้น	1,295,000,000	1,972,000,000	1,115,000,000	1,560,000,000
จ่ายชำระเจ้าหน้าที่แล้วแลกเงิน	(1,820,000,000)	(5,774,000,000)	(1,570,000,000)	(5,512,000,000)
เงินสดรับจากเงินผู้มีระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	123,078,598	-	-
จ่ายชำระคืนเงินผู้มีระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินผู้มีระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	849,537,119	8,347,547,565	-
จ่ายชำระคืนเงินผู้มีระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(838,000,000)	-	(205,620,244)	-
เงินสดรับจากเงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,904,040,583	4,410,520,145	2,800,040,582	1,017,846,915
จ่ายชำระคืนเงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,688,994,536)	(6,417,112,268)	(48,677,266)	(1,051,322,734)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	40,000,000	1,219,000,000	-	1,219,000,000
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(3,323,000,000)	(1,400,000,000)	(3,323,000,000)	(1,400,000,000)
เงินสดรับจากเงินผู้มีระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	500,000,000	-	-
จ่ายชำระคืนเงินผู้มีระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	(33,520,000)	(57,263,025)	(30,000,000)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2,926,687)	(6,567,794)	(2,668,353)	(3,385,661)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	4,184,331,434	-	4,184,331,434	-
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน	(5,798,755)	-	(5,798,755)	-
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อย	-	(45,951,716)	-	-
จ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาหุ้นกู้และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือค้ำประกัน	(7,816,607)	(202,124,297)	-	(57,456,168)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,579,145,478)	(1,585,819,769)	9,979,486,664	(1,000,117,556)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	(5,358,214)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	75,664,132	509,939,085	712,223,470	(58,489,263)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,202,394,010	692,454,925	127,705,749	186,195,012
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,278,058,142	1,202,394,010	839,929,219	127,705,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
งานระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ชั่วคราว	7,452,512	14,771,408	4,169,666	12,900,009
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและค่าก่อสร้างค้างจ่าย	(816,594,287)	279,849,687	(501,149,020)	412,933,471
โอนงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	3,168,310	-	-
โอนงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายเป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่า	-	-	-	3,168,310
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้หรือการค้ำประกัน				
ที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายระหว่างพัฒนา				
และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,901,620	42,207,643	5,618,775	11,583,191
โอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	3,908,843,364
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	262,523,549	-	-
โอนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้า	100,000,000	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น โดย				
สัญญาเช่าการเงิน	-	470,353	-	36,810
เจ้าหนี้ค่าซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	(66,416,738)	749,645,178	(844,230)	(363,532)
ลูกหนี้จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(3,999,655)	-	(3,999,655)	-
โอนเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	293,353,383	-
โอนค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็น				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	195,568,922	-
โอนเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นเจ้าหนี้อื่น	57,772,013	-	57,772,013	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

- ก) บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่ม ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯได้เปลี่ยนที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯจากเลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นเลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- ข) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นจาก Apollo Asia Sprint Co., Ltd. และ Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited ที่ถืออยู่ในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้เข้าทำรายการแล้วในระหว่างไตรมาสที่สองปี 2561 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12.1.2
- ค) กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 6,158 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 9,971 ล้านบาท ความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการเจรจาขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ การหาแหล่งเงินทุน การดำเนินการให้สำเร็จตามแผนปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ และการปรับปรุงการดำเนินงานในอนาคต ปัจจัยเหล่านี้เป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างไตรมาสที่สองปี 2561 บริษัทฯได้เข้าทำรายการขายสินทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12.1.2 และได้มีการขายห้องชุดมูลค่ารวม 3,972 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 9 ประกอบกับภาระหนี้สินที่ลดลงเป็นจำนวนมากจากการจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน เงินกู้ยืม และหุ้นกู้ในระหว่างปี อีกทั้งกลุ่มบริษัทจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป และดำเนินแผนงานธุรกิจในส่วนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เช่น การขายสิทธิแฟรนไชส์ทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ผู้บริหารจึงพิจารณาว่าการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกลุ่มบริษัทตามข้อสมมติฐานทางบัญชีว่ากิจการจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเป็นการถูกต้องและเหมาะสมแล้ว ดังนั้น จึงไม่ได้มีการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 2,444 ล้านบาท และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์เป็นจำนวนรวม 1,861 ล้านบาท ซึ่งฝ่ายบริหารได้ทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่าไม่มีสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าที่ต้องตั้งเพิ่มเติมอีก อย่างไรก็ตาม มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอาจไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการและสถานการณ์อื่นในอนาคต

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เพช กันท์รี คลับ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด	การออกแบบและตกแต่งภายใน	ไทย	100	100
บริษัท เพช ครีเอทีฟ เอเจนซี่ จำกัด	ให้บริการด้านการออกแบบโฆษณาและการสื่อสารทางการตลาด	ไทย	-	100
บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการด้านการจัดการ	ไทย	99.97	99.97

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุนใน ธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	100	100
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ไทย	100	100
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด*	โรงแรม	ไทย	74.50	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา	ไทย	50	50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด*	ศูนย์การค้าและจุดชมวิว	ไทย	74.36	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม				
ถือหุ้นโดยบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด				
บริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	ไทย	100	100
Dean & DeLuca, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
ถือหุ้นโดยบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด				
บริษัท มหานคร ออบเชอร์เวทอรี และ รีเทล จำกัด	ให้บริการจุดชมวิว	ไทย	100	-
ถือหุ้นโดยบริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด				
บริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า แอร์พอร์ท จำกัด	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	ไทย	100	51
Dean & DeLuca Asia (Singapore) Pte. Ltd.	ถือ Master Franchise License ในประเทศแถบ เอเชียแปซิฟิก	สิงคโปร์	100	-
Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited	ถือ Master Franchise ของ Market และ Café ใน สาธารณรัฐประชาชนจีน	เขตปกครอง พิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐ ประชาชนจีน	100	-
Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited	ถือสิทธิในการจัดจำหน่าย สินค้าอุปโภค บริโภค ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	เขตปกครอง พิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐ ประชาชนจีน	100	-

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
ถือหุ้นโดย Dean & DeLuca, Inc.				
Dean & DeLuca Brands, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Marketing, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Atlanta, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Markets, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
D&D Cafes of NC, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Georgetown, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Imports, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Call Center, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca New York, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Espresso, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
Dean & DeLuca Madison Avenue, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Gaetano & Barteau, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca International, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Brands Hawaii, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Consumer Brands Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Incorporated	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Espresso D.C., Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Productions, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Small Format, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Dean & DeLuca Small Format Lq, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
D&D Mount Limited	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	สหราชอาณาจักร	100	100
D&D Fourteen Limited	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	สหราชอาณาจักร	100	100

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561 (หมายเหตุ 12.1.2)

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

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

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการขายสินค้าซื้อมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องคัม

รายได้จากการขายสินค้าซื้อมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องคัมรับรู้เมื่อบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าบริการที่กำหนดในสัญญา

4.2 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูปและสินค้าระหว่างผลิตแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.6 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

4.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ค) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน สุทธิจากค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.8 สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน

สิทธิในการใช้ทรัพย์สินแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเป็นระยะเวลา 37 เดือนและ 44 เดือน และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.9 สินทรัพย์เพื่อให้เช่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์เพื่อให้เช่าในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกสินทรัพย์เพื่อให้เช่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เพื่อให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ทะเลสาบคริสตัลลาอูน	-	5 - 50 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - อาคารคิวบ์	-	50 ปี
งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ งานลิฟต์และบันไดเลื่อน	-	20 ปี
ระบบที่จอดรถ	-	5 ปี
งานตกแต่งภายในและงานภูมิสถาปัตย์	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เพื่อให้เช่ารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการสินทรัพย์เพื่อให้เช่าออกจากบัญชี

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและบริษัทและบริษัทย่อยได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	- 2 - 20 ปี
ทะเลสาบคริสตัลลาถุน	- 5 - 50 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	- 2 - 10 ปี
จอภาพโฆษณาแบบดิจิทัลมีเดีย	- 5 ปี
ยานพาหนะ	- 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

สัญญาข้อตกลงไม่แข่งขัน	4 ปี
สัญญาแฟรนไชส์	4.17 ปี และ 6.5 ปี (ตามอายุสัญญา)
ความสัมพันธ์กับลูกค้า	4 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 5 ปี

บริษัทย่อยไม่มีการตัดจำหน่ายเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด บริษัทย่อยจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

4.13 ค่าความนิยม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าบริษัทและบริษัทย่อยจะเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และบริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทและบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

4.15 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าอาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สิ้นทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนเป็นรายปี บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึง การประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ต่ำใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.18 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิ้นทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.19 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการรายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เพื่อให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของสินทรัพย์เพื่อให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เพื่อให้เช่า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)
	2561	2560	2561	2560	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	488	563	MLR บวกร้อยละ 3 ต่อปี ร้อยละ 5 ต่อปี ร้อยละ 5.25 ต่อปี และร้อยละ 7.5 ต่อปี
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	-	-	52	64	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1	6	ราคาตามสัญญาและราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	174	-	ร้อยละ 3 ต่อปี
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน ⁽¹⁾	-	-	6	-	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	30	95	30	95	ร้อยละ 7.5 ต่อปี
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	3	25	3	25	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	9	28	4	13	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	9	28	-	-	ร้อยละ 7.5 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	295	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1	1	-	-	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	10	-	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	2	3	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	26	93	-	2	ราคาตามสัญญาและ ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ⁽¹⁾	-	7	-	-	ร้อยละ 6.5 ต่อปีและ ร้อยละ 8 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ ⁽²⁾	-	4	-	-	ราคาตามสัญญา

⁽¹⁾ รวมอยู่ในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงิน

⁽²⁾ รวมอยู่ในงานระหว่างก่อสร้าง

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
ลูกหนี้การค้า				
การร่วมค้า	-	1,026	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	87,337	1,742	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	410	290	-	-
รวม	87,747	3,058	-	-
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(82,391)	-	-	-
รวม	5,356	3,058	-	-
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ				
การร่วมค้า	-	2,331	-	-
รวม	-	2,331	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	79,312	35,298
การร่วมค้า	-	14,004	-	14,004
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,755	2,633	-	-
รวม	2,755	16,637	79,312	49,302

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินทรงจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	113,318	90,700
การร่วมค้า	-	21,549	-	21,377
รวม	-	21,549	113,318	112,077
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,111	43,575	192,630	161,379
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างแก่บริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	153,194	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างแก่บริษัทย่อย	-	-	153,194	-
เงินมัดจำจ่ายแก่การร่วมค้า				
การร่วมค้า	-	3,527	-	-
รวมเงินมัดจำจ่ายแก่การร่วมค้า	-	3,527	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้ำรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	321,702	182,640
การร่วมค้า	-	106,466	-	106,466
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้ำรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	106,466	321,702	289,106
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21)				
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	6,734	-
การร่วมค้า	-	6,490	-	-
รวม	-	6,490	6,734	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	19,345	2,616
การร่วมค้า	-	83,664	-	13,260
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29,888	28,035	-	2,481
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการของบริษัทย่อย	9,880	-	10	-
รวม	39,768	111,699	19,355	18,357
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,768	118,189	26,089	18,357

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,164	327	-	327
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย	40,327	72,796	40,327	72,796
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	327	327	327	327
รวมเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44,818	73,450	40,654	73,450
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - การร่วมค้า				
การร่วมค้า	-	437,123	-	-
รวมเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - การร่วมค้า	-	437,123	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ และเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	งบการเงินรวม			ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ระหว่างปี	ระหว่างปี		
การร่วมค้า					
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ^{(1)*}	3,542,719	29,752	(3,572,471)	-	-
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(1,634,000)	-	1,634,000	-	-
รวม	1,908,719	29,752	(1,938,471)	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
Grovenet International Limited ⁽²⁾	134,357	2,256	-	(774)	135,839
รวม	134,357	2,256	-	(774)	135,839
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	2,043,076	32,008	(1,938,471)	(774)	135,839

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ยอดคงเหลือ			ขาดทุนที่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง จากการแปลงค่า	ณ วันที่
ที่เกี่ยวกับกันและดอกเบี้ยค้างรับ	31 ธันวาคม 2560	ระหว่างปี	ระหว่างปี	อัตราแลกเปลี่ยน	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย					
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ^{(1)*}	1,408,729	182,078	(1,256,231)	-	334,576
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ^{(3)*}	464,284	25,639	-	-	489,923
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	(489,923)	-	-	(489,923)
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด ^{(1)*}	1,003,401	2,999,886	(41,868)	-	3,961,419
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	(1,965,157)	-	-	(1,965,157)
บริษัท วาย แอล พี จำกัด ^{(4)*}	47,087	162,120	-	-	209,207
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด ^{(1)*}	576,834	111,095	(61,877)	-	626,052
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด ^{(3)*}	120,645	10,458	(52,000)	-	79,103
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ^{(3)*}	362,852	-	(321,745)	-	41,107
Dean & DeLuca, Inc. ^{(5)*}	2,627,418	212,663	-	(15,330)	2,824,751
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ^{(1)*}	-	4,065,701	(3,836,725)	-	228,976
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ (หมายเหตุ 12.1.2)	-	(1,634,000)	1,634,000	-	-
รวม	6,611,250	3,680,560	(3,936,446)	(15,330)	6,340,034
การรวมค่า					
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ^{(1)*}	3,542,719	29,752	(3,572,471)	-	-
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(1,634,000)	-	1,634,000	-	-
รวม	1,908,719	29,752	(1,938,471)	-	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ					
	8,519,969	3,710,312	(5,874,917)	(15,330)	6,340,034

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	ยอดคงเหลือ			ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ⁽⁶⁾	25,079	149	(25,228)	-	-
กรรมการของบริษัทฯ ⁽⁷⁾	86,170	-	-	(503)	85,667
บริษัท แพรี่ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ⁽⁸⁾	9,981	-	(9,981)	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	121,230	149	(35,209)	(503)	85,667

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
การรวมค่า				
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ⁽³⁾	264,519	4,621	(269,140)	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ⁽³⁾	264,519	4,621	(269,140)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	529,038	9,242	(538,280)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย				
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ⁽⁹⁾	-	8,521,779	(205,620)	8,316,159
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	8,521,779	(205,620)	8,316,159

- (1) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 และ 7.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
- (2) มีอัตราดอกเบี้ยธนาคารกลาง (Applicable Federal rate)
- (3) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
- (4) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5, 5.25 และ 7.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
- (5) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.03 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
- (6) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม มิถุนายน และกรกฎาคม 2561
- (7) ไม่มีอัตราดอกเบี้ยและไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
- (8) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 12 มกราคม 2561
- (9) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ให้คำยืนยันกับบริษัทย่อยว่าจะไม่เรียกชำระหนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือน
จึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	51,832	47,754	48,114	44,214
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	787	863	785	862
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	69	-	69	-
รวม	52,688	48,617	48,968	45,076

ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระค่าประกันให้กับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 34.4 ก)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด / เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	6,039	5,295	160	169
เงินฝากธนาคาร	1,272,019	1,197,099	839,769	128,466
รวม	1,278,058	1,202,394	839,929	128,635
หัก: เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้	-	-	-	(929)
สุทธิ	1,278,058	1,202,394	839,929	127,706

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้จำนวนเงิน 0.9 ล้านบาทเป็นเงินสดรับจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้จ่ายค่าก่อสร้างของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด ตามที่ระบุไว้ใน Shareholders Agreement

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า		
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	6,785	9,725
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง		
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	148	121
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	<u>6,933</u>	<u>9,846</u>

ในระหว่างปี เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	9,846	44,695
จำหน่ายระหว่างปี	(2,940)	(34,858)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนใน		
หลักทรัพย์เพื่อค้า	27	9
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	<u>6,933</u>	<u>9,846</u>

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีผลกำไรจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เกิดขึ้นแล้ว และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	60	142
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนใน		
หลักทรัพย์เพื่อค้า	27	9
สุทธิ	<u>87</u>	<u>151</u>

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	39	143	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	109	243	-	-
3 - 6 เดือน	25	365	-	-
6 - 12 เดือน	11,530	806	-	-
มากกว่า 12 เดือน	76,044	1,501	-	-
รวม	87,747	3,058	-	-
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	-	2,331	-	-
รวม	87,747	5,389	-	-
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(82,391)	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	5,356	5,389	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	199,346	56,591	-	38,564
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	12,938	16,114	-	-
3 - 6 เดือน	22	1,980	-	-
6 - 12 เดือน	2,983	118	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,280	82	-	-
รวม	216,569	74,885	-	38,564
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	15,788	-	-	-
รวม	232,357	74,885	-	38,564
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(173)	(173)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	232,184	74,712	-	38,564
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	237,540	80,101	-	38,564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,755	16,637	79,312	49,302
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	21,549	113,318	112,077
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	46,430	21,725	256	-
รายได้ค้างรับ (หมายเหตุ 12.1.2)	600,000	-	600,000	-
รวมลูกหนี้อื่น	649,185	59,911	792,886	161,379
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	886,725	140,012	792,886	199,943

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (“PP2”) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดจำนวน 2 ฉบับ กับบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และบริษัท วิ แอนด์ เอ โฮลดิ้ง จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้จะซื้อ”) เพื่อขายห้องชุดในโครงการแห่งหนึ่งจำนวน 48 ห้อง และ 3 ห้อง ในราคารวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,592 ล้านบาท และ 380 ล้านบาท ตามลำดับ ในเดือนเดียวกัน PP2 ได้รับชำระเงินรวมจำนวน 3,377 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของราคาซื้อขายห้องชุด และผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว โดยผู้จะซื้อจะชำระเงินส่วนที่เหลือรวมจำนวน 595 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งจำนวน หรือจะชำระเพียงบางส่วนโดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด ตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้จะซื้อตกลงว่า หากผู้จะขายยังมีได้รับเงินค่าซื้อห้องชุดดังกล่าวครบทั้งจำนวน ผู้จะซื้อจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่น ต่อมา ในระหว่างเดือนสิงหาคม 2561 PP2 ได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 411 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,788 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งจำนวน

เงินค่าขายห้องชุดค้างชำระจำนวน 184 ล้านบาทดังกล่าว ได้แสดงไว้เป็นลูกหนี้การค้าในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ต่อมา ในระหว่างเดือนมกราคม 2562 PP2 ได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 184 ล้านบาท

10. สินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	รายการปรับลดราคาทุนให้เป็น					
	ราคาทุน		มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ		สินค้ำคงเหลือ-สุทธิ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจส่วน						
งานบริการออกแบบและ						
ตกแต่งภายใน	66,921	37,071	-	-	66,921	37,071
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจร้าน						
ซูเปอร์มาร์เก็ตระดับ						
พรีเมียมชั้นนำและ						
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	100,852	183,873	-	(4,547)	100,852	179,326
รวม	167,773	220,944	-	(4,547)	167,773	216,397

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยบันทึกการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือเป็นจำนวน 5 ล้านบาท (2560: 1.2 ล้านบาท) โดยนำไปหักจากมูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี

11. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	4,271,196	8,411,510	3,264,704	3,426,108
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	5,454,266	4,132,566	4,326,547	3,436,718
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อขาย	9,725,462	12,544,076	7,591,251	6,862,826
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็น				
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(169,100)	(197,000)	(124,100)	(124,100)
สุทธิ	9,556,362	12,347,076	7,467,151	6,738,726

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อขาย (ล้านบาท)	174	370	145	213
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.00 - 7.50	5.00 - 7.50	6.15 - 6.98	5.21 - 6.19

บริษัทฯและบริษัทย่อยสองแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	9,556	12,347	7,467	6,739

รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
เพิ่มขึ้น (โอนกลับ)	(28)	164	-	124

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายที่ดินที่นิเซโกะให้กับ Richforest International Investment Ltd. (“Richforest”) ในราคา 2,050 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 365.8 ล้านบาท ต่อมา บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับ Richforest ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินและค่าออกแบบที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 109 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ต่อมา เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2561 บริษัทฯได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับ Richforest

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	
	2561	2560	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	170,000	170,000	100	100	170,000	170,000	-	-	170,000	170,000
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	20,000	20,000	100	100	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท เพชรอินทรีเรียลเอสเตท จำกัด	20,000	20,000	100	100	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท เพชรคริสตัล เอเจนซี่ จำกัด	-	10,000	-	100	-	10,000	-	(10,000)	-	-
บริษัท เพชรแมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท เพชรฟู้ด รีเทล จำกัด	2,551,450	2,205,250	100	100	2,551,450	2,205,250	(2,551,450)	-	-	2,205,250
บริษัท เพชรเรียล เอสเตท จำกัด	10,814	10,814	100	100	19,972	19,971	(19,972)	-	-	19,971
บริษัท เพชรโปรเจ็ค วัน จำกัด*	392,100	392,100	74.50	-	388,779	-	(388,779)**	-	-	-
บริษัท เพชรโปรเจ็ค ทุ จำกัด	200,000	200,000	50	50	195,569	195,569	(195,569)	-	-	195,569
บริษัท เพชรโปรเจ็ค ทรี จำกัด*	195,000	195,000	74.36	-	9,300,576	-	(1,119,138)	-	8,181,438	-
รวม					12,667,346	2,641,790	(4,274,908)	(10,000)	8,392,438	2,631,790

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561

** รับโอนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมทุนจำนวน 195,569 พันบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนสถานะจากการร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561

บริษัทย่อยไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 หุ้นทั้งหมดของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561) บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด บริษัท วาย แอล พี จำกัด และ Dean & DeLuca, Inc. ที่ถือโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นทั้งหมดของบริษัท วาย แอล พี จำกัด ที่ถือโดยบริษัทฯได้นำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 24

12.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง

12.1.1 บริษัท เพช ครีเอทีฟ เอเจนซี จำกัด (“PCA”)

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PCA ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกบริษัท โดย PCA ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561 บริษัทฯได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการของ PCA เป็นจำนวน 0.7 ล้านบาท

12.1.2 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”)

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2561 บริษัทฯ PP1 PP3 และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 12,800 ล้านบาท ให้กับบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ในวันเดียวกัน บริษัทฯและบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ได้เข้าทำสัญญา Business Procurement Agreement ซึ่งบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ตกลงจะจ่ายค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จให้แก่บริษัทฯมูลค่ารวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2561 โดยมีสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) จำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 ซึ่งได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารชุดชมวิว อาคารรีเทล คิวบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด โบราณวัตถุต่างๆ รวมถึงสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารชุดชมวิวและอาคารรีเทล คิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท
- ข) จำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด PP3 และบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท
- ค) บริษัทฯได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อ เปรียบเทียบรองกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 บริษัทฯ PP1 และ PP3 ได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement กับ Apollo Asia Sprint Co., Ltd. (“Apollo”) และ Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited (“Goldman”) (ผู้ร่วมทุน) เพื่อเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ทั้งหมด รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านบาท หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ก) ซื้อหุ้นบุริมสิทธิใน PP1 จาก Apollo จำนวน 1,344,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 4,303,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 134.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 576,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 1,844,160 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 57.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 1,921,000 หุ้น ในราคาซื้อขาย 6,147,200 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 192.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ PP1
- ข) หุ้นบุริมสิทธิใน PP3 จาก Apollo จำนวน 665,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 204,957,760 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 6,424.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 285,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 87,839,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 2,753.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 950,002 หุ้น ในราคาซื้อขาย 292,796,800 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 9,178.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.72 ของหุ้นทั้งหมดของ PP3

บริษัทฯ ได้รับชำระค่าสินทรัพย์จากบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,781 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 ต่อมา เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จจากบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เป็นจำนวนเงิน 600 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ยังค้างชำระค่าสินทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท แก่ PP1 และค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จจำนวน 600 ล้านบาท แก่บริษัทฯ บริษัทฯ แสดงรายการดังกล่าวไว้เป็นลูกหนี้อื่นและรายได้ค้างรับ ตามลำดับ ซึ่งรวมอยู่ในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และในวันที่ 10 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัญญา Investment Buy-Out Agreement ดังกล่าวแก่ Apollo และ Goldman ทั้งจำนวนจากการซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้กลุ่มบริษัทถือหุ้นใน PP1 และ PP3 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,921,000 หุ้น และ 1,950,003 หุ้น ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ PP1 และ PP3 มีผลทำให้ PP1 และ PP3 เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้ำมาเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมใน PP1 และ PP3 ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2561

จากการเข้าทำรายการดังกล่าว ทำให้บริษัทฯบันทึกผลขาดทุนจำนวน 3,533 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายการ “ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลขาดทุนดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
ราคาขายสินทรัพย์		12,800,000
บวก: รายได้ค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ		1,200,000
รวม		14,000,000
หัก: สินทรัพย์สุทธิที่โอนให้กับผู้ซื้อ		(17,742,160)
บวก: โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญของเงินให้กู้ยืมระยะยาว		
แก่บริษัทย่อยที่ได้รับคืนจาก PP1		1,634,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการทำรายการ		
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(134,788)	
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	(336,534)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(320,368)	
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกสัญญา	(513,627)	
อื่นๆ	(119,364)	(1,424,681)
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์		(3,532,841)

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของ PP1 และ PP3 ที่บริษัทฯได้รับมาสุทธิจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	PP1	PP3	รวม
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	665,282	71,834	737,116
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	37,026	98,688	135,714
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	81,209	2,738	83,947
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,609	218	5,827
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	270,680	8,831,209	9,101,889
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,209	-	14,209
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	46,974	45,237	92,211
รวมสินทรัพย์	1,120,989	9,049,924	10,170,913

(หน่วย: พันบาท)

	PP1	PP3	รวม
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(73,777)	(141,926)	(215,703)
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	(12,012)	(12,012)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(15,907)	(22,112)	(38,019)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	(945,410)	-	(945,410)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(146,885)	-	(146,885)
รวมหนี้สิน	(1,181,979)	(176,050)	(1,358,029)
สินทรัพย์สุทธิ	(60,990)	8,873,874	8,812,884

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และซื้อหุ้นดังกล่าว ในวันเดียวกัน PP1 ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทฯ ทั้งจำนวน บริษัทฯ ได้บันทึกกลับรายการค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม PP1 ดังกล่าวจำนวน 1,634 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนใน PP1 และ PP3 และได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งจำนวน 193 ล้านบาท และ 1,119 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แสดงการกลับรายการค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่ PP1 สอดคล้องกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้รายการกลับรายการด้อยค่าในบริษัทย่อยสุทธิเป็นเงินจำนวน 322 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

12.1.3 บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด (“PFR”)

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PFR ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 2,205 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 22.05 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 2,551 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 25.51 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PFR ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน PFR คงเดิมที่ร้อยละ 100 บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

12.2 บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อม

12.2.1 บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (“DDAT”) (เดิมชื่อ บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด (“DDTH”)) (ถือผ่านบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด)

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ DDTH ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ท จำกัด (บริษัทย่อยของ DDTH) เพิ่มจากผู้ถือหุ้น 3 ราย รวมจำนวน 147,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 148.11 บาท รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 22 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 และ 13 กุมภาพันธ์ 2561 DDTH ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญกับผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยในสัญญาระบุให้ DDTH จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งหมดภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561 ในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561 DDTH ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ DDTH ในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 51 เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทฯบันทึกส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจากการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 4 ล้านบาท ภายใต้วงส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ DDTH ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 261 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2.61 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 607.2 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 6.07 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท PFR ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DDTH ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ PFR ใน DDTH คงเดิมที่ร้อยละ 100 PFR ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว DDTH จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2561

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ DDTH ครั้งที่ 2/2561 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด DDTH ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันดังกล่าว

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561 DDAT ได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิแฟรนไชส์หลัก (Master Franchise Agreement) กับบริษัทเอ็นพีพีจี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“NPPG”) เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์แก่ NPPG แต่เพียงผู้เดียวในการเปิดและดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลูก้า (Dean & DeLuca Cafés และ Dean & DeLuca Markets) ในประเทศไทย รวมถึงการให้ช่วงสิทธิแฟรนไชส์ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลูก้า แก่บุคคลภายนอกเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา

การเข้าทำรายการข้างต้นจะมีผลบังคับใช้เมื่อบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

12.2.2 บริษัท มหานคร ออบเชอร์เวทอรี และ รีเทล จำกัด (“MO&R”) (ถือผ่านบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด)

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้ง MO&R เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการจุดชมวิว บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระทุนจดทะเบียนแล้วร้อยละ 100 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ MO&R โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.97 เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 9,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ MO&R ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561

ต่อมา เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ MO&R ครั้งที่ 2/2561 ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกบริษัท โดย MO&R ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 PP3 ได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการของ MO&R เป็นจำนวน 0.6 ล้านบาท

12.2.3 Dean & DeLuca Asia (Singapore) Pte. Ltd. (“DDAS”) (ถือผ่านบริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด)

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้ง DDAS เพื่อถือ Master Franchise License แปรนต์ ดิน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศแถบเอเชียแปซิฟิก และดำเนินงานในระดับภูมิภาค บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศสิงคโปร์แล้วเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) เรียกชำระทุนจดทะเบียนแล้วร้อยละ 100 บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ DDAS โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ DDAS ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2561

12.2.4 Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited (“DDC”) (ถือผ่านบริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด)

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้ง DDC เพื่อถือ Master Franchise ของ Market และ Café แปรนต์ ดิน แอนด์ เดลูก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในเขตปกครองพิเศษฮ่องกงแล้วเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) เรียกชำระทุนจดทะเบียนแล้วร้อยละ 100 บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ DDC โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ

100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ DDC ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2561

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2561 DDC ได้เข้าทำสัญญาเพื่อกำหนดกรอบข้อตกลงกับ Kinghill Overseas Holding Limited (“Kinghill”) ภายใต้สัญญากำหนดกรอบข้อตกลงดังกล่าว DDC ตกลงที่จะเจรจาเรื่องการเข้าทำสัญญาให้สิทธิแฟรนไชส์หลักแต่เพียงผู้เดียวแก่ Kinghill และ/หรือ บริษัทในเครือ ในการเปิดและบริหารจัดการร้านกาแฟและมาร์เก็ต Dean & DeLuca ในสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยตั้งเป้าหมายขยายร้านดิน แอนด์ เคลก้า 500 สาขา ภายในระยะเวลา 5 ปี โดย Kinghill และ/หรือบริษัทในเครือ อาจขยายระยะเวลาออกไปได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในวันเดียวกัน DDAT ได้เข้าทำสัญญากำหนดกรอบข้อตกลงกับ Kinghill โดย DDAT ให้สิทธิ Kinghill และ/หรือบริษัทในเครือ ในการซื้อหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ DDC โดยมีสิทธิในการซื้อหุ้นใน DDC จำนวนสองส่วน แบ่งเป็นหุ้นจำนวนร้อยละ 30 และหุ้นจำนวนร้อยละ 19 โดยราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ตกลงกันในสัญญาให้สิทธิในการซื้อหุ้น

การเข้าทำสัญญาให้สิทธิแฟรนไชส์หลักและสัญญาให้สิทธิในการซื้อหุ้นจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการได้รับอนุมัติที่จำเป็นของกลุ่มสัญญาที่เกี่ยวข้องในสัญญาดังกล่าวตามข้อกำหนดที่ใช้บังคับของหน่วยงานกำกับดูแล ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือหน่วยงานราชการที่จำเป็นในการเข้าทำสัญญาดังกล่าว และในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย

12.2.5 Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited (“DDCC”) (ถือผ่านบริษัท ดิน แอนด์ เคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด)

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้ง DDCC เพื่อถือสิทธิในการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เคลก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในเขตปกครองพิเศษฮ่องกงแล้วเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) เรียกชำระทุนจดทะเบียนแล้วร้อยละ 100 บริษัท ดิน แอนด์ เคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ DDCC โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ DDCC ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2561

12.2.6 บริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ท จำกัด (“DDAP”) (ถือผ่านบริษัท ดีน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 17/2561 ได้มีมติอนุมัติให้ DDAT ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของ DDAP ในราคาประมาณ 43 ล้านบาท รวมทั้งลูกจ้างทั้งหมด สิทธิทรัพย์สินและหนี้สินที่ใช้ในการประกอบกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม ณ อาคารผู้โดยสาร ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และภาระผูกพันทั้งหมดของ DDAP ณ วันรับโอนกิจการ

ต่อมา เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ DDAP ครั้งที่ 2/2561 ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกบริษัท โดย DDAP ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

12.2.7 Dean & DeLuca, Inc. (“DDI”) (ถือผ่านบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด)

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 DDI ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ Lagardère Travel Retail (“Lagardère”) เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์แก่ Lagardère แต่เพียงผู้เดียว (Exclusive Franchise) ในการเปิดและบริหารจัดการร้าน ดีน แอนด์ เดลูก้า ในพื้นที่ค้าปลีกภายในสนามบินต่าง ๆ ทั่วโลก (Travel Retail)

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทย						
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด*	-	51	-	295,569	-	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด*	-	51.28	-	147,784	-	6,487,000
รวม			-	443,353	-	6,487,000
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศญี่ปุ่น						
Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.	50	50	332,200	273,400	262,604	216,219
หัก: สิทธิประโยชน์หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อรอการขาย			(332,200)	-	(264,604)	-
รวม			-	273,400	-	216,219
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			-	716,753	-	6,703,219

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560	2561	2560
การร่วมค้าที่จดทะเบียนใน								
ประเทศไทย								
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด*	-	25.50	-	195,569	-	(195,569)	-	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด*	-	25.64	-	97,784	-	-	-	97,784
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			-	293,353	-	(195,569)	-	97,784

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่สองปี 2561 (หมายเหตุ 12.1.2)

13.1.1 Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd. (“DDCJ”) (ถือผ่านบริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด)

ในระหว่างไตรมาสที่สอง ปี 2561 DDCJ เรียกชำระทุนจากผู้ร่วมทุนรวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดย Dean & DeLuca International, LLC. (“DDI”) ได้ซื้อหุ้นสามัญของ DDCJ ตามสัดส่วนเดิม เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท หรือเทียบเท่า 58.8 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ DDI ใน DDCJ คงเดิมที่ร้อยละ 50 ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2562 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ DDCJ ที่ DDI ถืออยู่ทั้งหมดใน DDCJ ในราคาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่า 311 ล้านบาท ให้แก่ผู้ร่วมทุน ต่อมาเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 DDI ได้เข้าทำสัญญา Preliminary Share Purchase Agreement กับ Welcome Co., Ltd. (“ผู้ซื้อ”) เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DDI ถืออยู่ใน DDCJ รวมเป็นเงินจำนวน 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในวันเดียวกัน DDI ได้รับเงินมัดจำจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 DDI ได้รับเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ บริษัทฯจึงแสดงรายการเงินลงทุนใน DDCJ ไว้ภายใต้ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อรอการขาย” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	
	2561	2560
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	34,582	-
Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.	12,121	4,516
รวม	46,703	4,516

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด		บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด		Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.	
	จำกัด		จำกัด		จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1,234	-	99	8	7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	262	-	193	177	135
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,483	-	7,287	584	506
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(318)	-	(264)	(116)	(140)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง						
ก้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	(7,732)	-	(329)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(69)	-	(51)	(71)	(33)
สินทรัพย์ - สุทธิ	-	(2,140)	-	6,935	582	475
สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯ (ร้อยละ)	-	25.50	-	25.64	-	-
สัดส่วนเงินลงทุนของ PRE (ร้อยละ)	-	25.50	-	25.64	-	-
สัดส่วนเงินลงทุนของ DDI (ร้อยละ)	-	-	-	-	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ						
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	-	(1,091)	-	3,556	291	238
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของ						
กิจการในการร่วมค้า	-	-	-	6,487	265	216

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน		บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี		Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.	
	จำกัด		จำกัด			
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากการขายสินค้าที่ซื้อมาเพื่อ						
ขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	780	597
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	16	54	-	-
ดอกเบี้ยรับ	5	14	71	215	-	-
รายได้อื่น	1	1	2	1	-	9
ต้นทุนจากการขายสินค้าที่ซื้อมาเพื่อ						
ขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	(336)	(267)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	-	-	(29)	(85)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(51)	(1,180)	(18)	(61)	(456)	(328)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(53)	(161)	-	-	-	(1)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(98)	(1,326)	42	124	(12)	10

14. สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน

มูลค่าตามบัญชีของสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	52,158
เพิ่มขึ้น	22,795
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	(54,460)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	20,493
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	20,493
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	5,899
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,640
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	(7,168)

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,371
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,879
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,250
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	16,122
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,243

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2560 และวันที่ 19 สิงหาคม 2560 บริษัท ดิน แอนด์ แลนด์ จำกัด (“DDAP”) ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท คิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด เพื่อประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเป็นเวลา 3 ปี 8 เดือน และ 3 ปี 1 เดือน ตามลำดับ สิ้นสุดวันที่ 27 กันยายน 2563 ในการนี้ บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการให้สิทธิในการประกอบกิจการและใช้ทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินตามที่ตกลงกัน ณ วันที่ในสัญญา และมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าตอบแทนส่วนแบ่งรายได้เป็นรายเดือนในจำนวนที่ไม่ต่ำกว่าจำนวนค่าตอบแทนขั้นต่ำของแต่ละปีตามที่ระบุไว้ในสัญญา ต่อมา DDAP ได้ทำการโอนสิทธิในการประกอบกิจการและการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวให้กับ บริษัท ดิน แอนด์ แลนด์ เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีผลตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

15. สินทรัพย์เพื่อให้เช่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพื่อให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สปอร์ต คลับ			
	ที่ดิน	ทะเลสาบคริสตัลลาگون	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:				
ราคาทุน	276,680	346,593	51,964	675,237
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,140)	-	(23,140)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	276,680	323,453	51,964	652,097
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:				
ราคาทุน	276,680	346,593	51,964	675,237
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(15,426)	-	(15,426)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	276,680	331,167	51,964	659,811

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพื่อให้เข้าสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	691,198	659,811	674,799
ซื้อสินทรัพย์	-	9,700	-	3,168
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาตามบัญชี	-	-	-	(2,730)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุม				
ในบริษัทย่อย	-	(693,937)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(6,961)	(7,714)	(15,426)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	-	652,097	659,811

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัทฯได้นำสินทรัพย์เพื่อให้เข้ามูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 652 ล้านบาท (2560: 660 ล้านบาท)

ไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามที่กล่าวไว้ใน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคา							
	ตีใหม่							
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน							
	ที่ดิน	ทะเลสาบ คริสตัล ลาอูน	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์	จอกภาพ โฆษณา ระบบดิจิทัล มีเดีย	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้งและ ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	586,870	521,938	564,989	318,711	76,269	41,187	5,466,897	7,576,861
ซื้อเพิ่ม	97	-	95,906	76,146	-	307	1,870,495	2,042,951
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(22,597)	(15,670)	-	(223)	(64,978)	(103,468)
โอน	3,168	-	33,816	10,483	-	-	(44,299)	3,168
ตีราคา	262,524	-	-	-	-	-	-	262,524
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(15,885)	(15,105)	-	(155)	(274,418)	(305,563)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	(305,629)	-	(240,446)	(2,307)	(76,269)	-	(4,994,162)	(5,618,813)

สินทรัพย์ซึ่ง
แสดงมูลค่า
ตามราคา
ตีใหม่

	ทะเลสาบ		เครื่องตกแต่ง		จอกาพ		สินทรัพย์	
	ที่ดิน	คริสตัล	ส่วนปรับปรุง	ติดตั้ง และ	โฆษณา	ระบบดิจิทัล	ระหว่าง	
		ลากูน	อาคารเช่า	อุปกรณ์	มีเดีย	ยานพาหนะ	ติดตั้งและ	รวม
							ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	547,030	521,938	415,783	372,258	-	41,116	1,959,535	3,857,660
ซื้อเพิ่ม	-	-	864	24,882	-	1,283	294,994	321,963
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(148,997)	(63,549)	-	(1,294)	(27,105)	(240,945)
โอน	-	-	-	1,394	-	-	(1,686)	(292)
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(1,488)	(1,218)	-	(4)	(2,362)	(5,072)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	547,030	521,938	266,162	333,707	-	41,101	2,223,376	3,933,314
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	12,736	126,289	111,526	7,927	16,480	-	274,958
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,749	64,370	67,576	2,012	8,058	-	154,765
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่								
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(10,700)	(19,822)	-	(8)	-	(30,530)
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(6,398)	(5,491)	-	(71)	-	(11,960)
ผลกระทบจากการสูญเสียการ								
ควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(33,645)	(536)	(9,939)	-	-	(44,120)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	25,485	139,916	153,253	-	24,459	-	343,113
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,748	44,111	68,041	-	7,776	-	132,676
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่								
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(99,767)	(58,405)	-	(1,294)	-	(159,466)
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(780)	(457)	-	-	-	(1,237)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	38,233	83,480	162,432	-	30,941	-	315,086
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	1,970	-	-	-	-	1,970
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	1,970	-	-	-	-	1,970
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	547,030	496,453	275,867	219,005	-	16,657	1,959,535	3,514,547
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	547,030	483,705	180,712	171,275	-	10,160	2,223,376	3,616,258
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2560 (จำนวน 4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)								154,765
2561 (จำนวน 4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)								132,676

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ติดตั้งและก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	23,352	30,275	20,672	34,020	108,319
ซื้อเพิ่ม	8,886	13,616	-	3,703	26,205
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(70)	(2,149)	-	-	(2,219)
โอน	27,164	6,856	-	(34,020)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	59,332	48,598	20,672	3,703	132,305
ซื้อเพิ่ม	-	96	-	51	147
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(36,050)	(7,346)	(1,293)	(3,754)	(48,443)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	23,282	41,348	19,379	-	84,009
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	11,350	14,561	8,292	-	34,203
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5,178	8,361	4,134	-	17,673
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(21)	(824)	-	-	(845)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	16,507	22,098	12,426	-	51,031
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,454	7,700	3,646	-	15,800
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(2,597)	(2,370)	(1,293)	-	(6,260)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	18,364	27,428	14,779	-	60,571
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,825	26,500	8,246	3,703	81,274
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,918	13,920	4,600	-	23,438
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2560					17,673
2561					15,800

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2560 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ราคาต่อตารางวา (บาท)	18,750	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จะเป็นดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ที่ดิน	284,506	284,506

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 2,400 ล้านบาท (2560: 2,411 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้รับจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 5.3 ล้านบาท (2560: 14.6 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 120.9 ล้านบาท (2560: 99.5 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 17.3 ล้านบาท 2560: 12.7 ล้านบาท)

17. ค่าความนิยม

มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2561	2560
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,551,225	3,665,421
ลดลงจากการขายสินทรัพย์	(92,684)	(85,258)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	(476,185)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	(267,963)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(14,202)	(284,790)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	2,444,339	2,551,225

กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการค้อยค่าเป็นประจำทุกปีในเดือนธันวาคม สำหรับค่าความนิยม เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง อัตราการเติบโต แผนธุรกิจในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น อัตราคิดลด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่หากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า	สัญญาข้อตกลงไม่แข่งขัน	สัญญาแฟรนไชส์	ความสัมพันธ์กับลูกค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	1,895,623	3,834	666,195	104,196	74,729	2,744,577
ซื้อเพิ่ม	-	-	6,759	-	6,867	13,626
จำหน่าย	-	-	-	-	(905)	(905)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุม						
ในบริษัทย่อย	-	-	(10,759)	-	(179)	(10,938)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(168,804)	(342)	(57,828)	(9,279)	(5,412)	(241,665)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,726,819	3,492	604,367	94,917	75,100	2,504,695
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	7,143	7,143
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(10,063)	(20)	(3,447)	(553)	(311)	(14,394)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,716,756	3,472	600,920	94,364	81,932	2,497,444
จำกัดจำหน่ายสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,997	214,376	54,269	27,148	297,790
จำกัดจำหน่ายสำหรับปี	-	908	64,027	24,667	25,411	115,013
จำกัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(877)	(877)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุม						
ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	(61)	(61)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	(212)	(20,873)	(5,771)	(2,631)	(29,487)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	2,693	257,530	73,165	48,990	382,378
จำกัดจำหน่ายสำหรับปี	-	792	60,411	21,540	23,591	106,334
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	(13)	(1,218)	(341)	(148)	(1,720)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	3,472	316,723	94,364	72,433	486,992
ค่าเผื่อการค้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	154,609	-	-	154,609
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	(13,767)	-	-	(13,767)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
	เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า	สัญญาซื้อขายและไม่แข่งขัน	สัญญาแฟรนไชส์	ความสัมพันธ์กับลูกค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	140,842	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(821)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	140,021	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,726,819	799	205,995	21,752	26,110
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,716,756	-	144,176	-	9,499

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,613
ซื้อเพิ่ม	1,078
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	9,691
ซื้อเพิ่ม	426
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,117
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	3,045
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2,273
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	5,318
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2,168
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,486
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,373
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,631

กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปีในเดือนธันวาคม สำหรับค่าความนิยม เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า และสัญญาแฟรนไชส์ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง อัตราการเติบโต แผนธุรกิจในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น อัตราการตลาด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่หากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

19. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

		(หน่วย: พันบาท)					
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร		6.87	6.87 - 7.2 (MOR)				
		(MOR)		19,719	23,807	-	3,294
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน							
สกุลเงินบาท		5 - 5.5	5 - 5.5				
		(อัตราคงที่และ	(อัตราคงที่และ				
		MLR-0.75)	MLR-0.75)	2,715,032	3,993,406	2,445,532	3,723,906
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ		3.06375	2.7344				
		(LIBOR+1.5)	(LIBOR+1.5)	324,498	326,400	-	-
รวม				3,039,530	4,319,806	2,445,532	3,723,906
หัก: ค่าธรรมเนียมในการ							
จัดหาเงินกู้หรือการตัดบัญชี				(686)	(2,909)	-	(1,667)
สุทธิ				3,038,844	4,316,897	2,445,532	3,722,239
รวม				3,058,563	4,340,704	2,445,532	3,725,533

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 70 ล้านบาท (2560: 80 ล้านบาท) และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 30 ล้านบาท (2560: 30 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2560 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญา Credit Facility Agreement เพื่อรับวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯจำนวนเงิน 500 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 7 มีนาคม 2561 ต่อมา วงเงินสินเชื่อดังกล่าวได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนหลายครั้งและมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 29 มีนาคม 2562

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 และ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงิน 2 ฉบับ กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อรับวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนแบบไม่ผูกพันภายใต้สัญญาใช้เงินจำนวนเงินรวม 3,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระ (ตัวแลกเงินและหุ้นกู้) ค่าใช้จ่ายที่เกินกำหนดชำระและใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ต่อมา เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อหมุนเวียนกับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อเพิ่มเติมวงเงินสินเชื่ออีก 448.65 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ต่อมา วงเงินสินเชื่อดังกล่าวได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนหลายครั้ง โดยมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 29 มีนาคม 2562

วงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11 และที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 Dean & DeLuca, Inc. ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจำนวนเงินรวม 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา วงเงินสินเชื่อดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 2 มิถุนายน 2560 และค้ำประกันโดยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินในประเทศไทยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ต่อมา บริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาแก้ไขและสละสิทธิสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงินอีกหลายครั้งเพื่อขยายกำหนดระยะเวลาสินเชื่อเป็นวันที่ 2 มกราคม 2562 ต่อมา บริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาแก้ไขและสละสิทธิสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงินเพื่อขยายกำหนดระยะเวลาสินเชื่อเป็นวันที่ 29 มีนาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแก่บริษัท วาย แอล พี จำกัด จำนวนเงิน 270 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11

20. เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	698,076	450,400
บวก: ออกตัวแลกเปลี่ยน	1,655,000	1,375,000
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	26,062	21,155
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	245	-
หัก: จ่ายชำระคืน	(2,180,000)	(1,830,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(22,510)	(16,555)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	176,873	-

ตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ถึง 7.5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนมิถุนายน 2562

ในระหว่างเดือนมกราคม 2562 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทย่อยออกตัวแลกเปลี่ยนจำนวน 25 ล้านบาท และได้ถอนตัวแลกเปลี่ยนที่ครบกำหนดจำนวน 5 ล้านบาท

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	6,490	6,734	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,050,125	2,483,737	365,280	872,707
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,768	111,699	19,355	18,357
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	181,596	65,518	101,334	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	40,707	128,456	13,322	49,934
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	305,407	457,144	43,313	65,275
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	30,750	116,922	80	1,381
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,648,353	3,369,966	549,418	1,007,654

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)								
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	สกุลเงิน	วงเงินกู้ (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2561	2560	2561	2560
1	MLR - 0.5	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	1,762	1,756,457	1,751,252	1,756,457	1,751,252
2	MLR - 0.5	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	2,912	2,132,707	1,437,461	2,132,707	1,437,461
3	4	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	2,850	1,812,828	-	1,812,828	-
4	4	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	350	295,681	-	295,681	-
5	MLR	ภายใน 16 มกราคม 2561	บาท	1,100	-	48,677	-	48,677
6	MLR - 0.5	ภายใน 29 ตุลาคม 2563	บาท	1,090	200,736	94,009	-	-
7	MLR - 0.5	ภายใน 30 กันยายน 2565	บาท	1,209	674,591	672,283	-	-
8	LIBOR + 4	ภายใน 29 มีนาคม 2562	เหรียญ สหรัฐอเมริกา	80	1,677,146	2,546,192	-	-
9	MLR - 1	ภายใน 30 กันยายน 2562	บาท	80	11,150	27,350	-	-
10	5	ภายใน 29 มีนาคม 2562	บาท	3,000	282,534	2,967,997	-	-
รวม					8,843,830	9,545,221	5,997,673	3,237,390
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(8,062,657)	(4,830,930)	(5,997,673)	(1,799,929)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					781,173	4,714,291	-	1,437,461

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	9,545,221	3,237,390
บวก: เงินกู้เพิ่ม	2,904,041	2,800,040
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	110,331	8,920
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(3,688,994)	(48,677)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(26,769)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,843,830	5,997,673

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญา Credit Facilities Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งวงเงินรวม 350 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 2 วงเงิน ได้แก่ วงเงิน 150 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ นำเงินกู้ดังกล่าวไปให้บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด กู้ยืมเพื่อชำระหนี้ และวงเงิน 200 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ นำเงินกู้ดังกล่าวไปให้บริษัท วาย แอล พี จำกัด กู้ยืมเพื่อเป็นทุนดำเนินการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ย่อยดังกล่าว บริษัทฯ มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมเงินกู้คงที่ร้อยละ 1 ต่อปี

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญา Credit Facilities Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งวงเงินรวม 2,850 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 วงเงิน ได้แก่ วงเงิน 1,100 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท ที่ครบกำหนดในเดือนกรกฎาคม 2561 และจำนวน 600 ล้านบาท ที่ครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน 2561 วงเงิน 1,125 ล้านบาท และวงเงิน 625 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทุนดำเนินการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ บริษัทฯ มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมเงินกู้คงที่ร้อยละ 1 ต่อปี

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งวงเงินรวม 1,090 ล้านบาท วงเงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อขยายกำหนดระยะเวลาชำระเงินเป็นภายในวันที่ 29 ตุลาคม 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดในโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11 ข้อ 15 และข้อ 16 และหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระหว่างปี) บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด บริษัท วาย แอล พี จำกัด และ Dean & DeLuca, Inc. ที่ถือโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12.1 ค้ำประกันร่วมโดยบริษัทย่อยหลายแห่งและค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทท่านหนึ่ง

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่กำหนดไว้ในสัญญาวงเงินสินเชื่อ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงจำนวนเงินในบัญชีออมทรัพย์รวมกันไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ณ วันสิ้นเดือนทุกเดือนจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถรักษาระดับของสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1 ตามที่ระบุไว้ในสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 กันยายน 2562 ณ ปัจจุบัน สถาบันการเงินดังกล่าวยังคงให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยในอัตราปกติ ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแสดงเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวนเงินรวม 11 ล้านบาท และ 27 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 Dean & DeLuca, Inc. ได้ผิดเงื่อนไขทางการค้ากับเจ้าหนี้ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจชี้ให้เห็นถึงเหตุแห่งการผิดนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน สถาบันการเงินดังกล่าวยังไม่มีจดหมายแจ้งเตือนให้บริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้คืนและยังคงคิดดอกเบี้ยในอัตราปกติ ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยแสดงเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวนเงินรวม 1,677 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกไว้เป็นจำนวน 3,299 ล้านบาท (2560: 3,017 ล้านบาท)

23. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558	-	200,000	-	200,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558	-	500,000	-	500,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558	-	600,000	-	600,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559	-	523,000	-	523,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559	-	1,500,000	-	1,500,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560	1,219,000	1,219,000	1,219,000	1,219,000
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561	40,000	-	-	-
รวม	1,259,000	4,542,000	1,219,000	4,542,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,334)	(15,075)	(5,171)	(15,075)
รวมหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,252,666	4,526,925	1,213,829	4,526,925
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(38,837)	(3,317,611)	-	(3,317,611)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน	(1,213,829)	(1,209,314)	(1,213,829)	(1,209,314)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,526,925	4,526,925
บวก: หุ้นกู้เพิ่ม	40,000	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	9,904	9,904
หัก: จ่ายชำระคืน	(3,323,000)	(3,323,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(1,163)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,252,666	1,213,829

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งครั้งที่ 5/2561 ได้มีมติให้บริษัทย่อยดังกล่าวออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- p>จำนวน : วงเงินรวมของหุ้นกู้ระยะใดระยะหนึ่งไม่เกิน 300 ล้านบาท</p>
p>ประเภท : หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิด ซึ่งอาจเป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิชนิดทยอยคืนเงินต้น หรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีประกันหรือไม่มีประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆ</p>
p>อายุ : สำหรับหุ้นกู้ระยะสั้น ไม่เกิน 270 วัน และสำหรับหุ้นกู้ระยะยาว ไม่เกิน 10 ปี</p>
p>การเสนอขาย : เสนอขายภายในประเทศต่อประชาชนทั่วไป และ/หรือเสนอขายในกรณีจำกัด และ/หรือเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งอาจแบ่งเป็นการเสนอขายในครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้</p>
p>การไถ่ถอน : ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ออกในแต่ละครั้ง</p>
p>อัตราดอกเบี้ย : ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆ</p>

ในระหว่างปี บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวครั้งที่ 5/2561 วันที่ 14 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้		วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
		ต่อหน่วย	(บาท)			ไถ่ถอน	
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	10,000	1,000	10,000,000	19 ธันวาคม 2561	132 วัน	30 เมษายน 2562	7
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	10,000	1,000	10,000,000	19 ธันวาคม 2561	162 วัน	30 พฤษภาคม 2562	7
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	10,000	1,000	10,000,000	20 ธันวาคม 2561	188 วัน	26 มิถุนายน 2562	7
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	10,000	1,000	10,000,000	20 ธันวาคม 2561	195 วัน	3 กรกฎาคม 2562	7

ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวค่าประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯท่านหนึ่ง และเพื่อเป็นการชำระหนี้ตามหน้าที่หุ้นกู้ดังกล่าว บริษัทย่อยดังกล่าวจึงได้ออกเช็คลงวันที่ล่วงหน้าโดยสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ลงทุน และเมื่อหุ้นกู้ถึงวันครบกำหนดชำระเงิน บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงให้ผู้ลงทุนจะนำเช็คดังกล่าวไปเรียกเก็บเงินได้ทันที โดยไม่ต้องแจ้งหรือทวงถามให้บริษัทย่อยดังกล่าวชำระเงินตามหุ้นกู้ก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นกู้ของบริษัทฯเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่โดยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ มีกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ อย่างใดก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนได้ จึงแสดงหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปีจำนวนเงินรวม 1,214 ล้านบาท และ 1,209 ล้านบาท ตามลำดับ "ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ "ส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี" ภายใต้หนี้สินหมุนเวียน ในงบแสดงฐานะการเงิน

24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น

				(หน่วย: พันบาท)			
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2561	2560	2561	2560
(1)	6	ภายในวันที่ 17 ธันวาคม 2561	30	-	30,000	-	30,000
(2)	12	ภายในวันที่ 17 สิงหาคม 2562	500	245,295	490,589	-	-
รวม				245,295	520,589	-	30,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(245,295)	(30,000)	-	(30,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				-	490,589	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561			520,589	30,000
หัก: โอนเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้า			(100,000)	-
จ่ายคืนเงินกู้			(180,000)	(30,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้			(7,500)	-
บวก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้			12,206	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			245,295	-

เงินกู้ยืมระยะยาว (2) มีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ร้อยละ 3 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ และสิทธิในสมาชิกของโครงการมหาสมุทรคันธี คลับ และหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ถือโดยบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12.1 และข้อ 34.4 ก) ภายใต้สัญญากู้ยืม บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา

25. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	โครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงาน ของพนักงาน		โครงการผลประโยชน์ ระยะยาวอื่น ของพนักงาน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	18,273	17,482	-	-	18,273	17,482
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:						
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,181	4,642	-	-	4,181	4,642
ต้นทุนดอกเบี้ย	525	579	-	-	525	579
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	1,186	-	1,186	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	327	-	-	-	327	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ด้านประชากรศาสตร์	(3,317)	(5,355)	-	-	(3,317)	(5,355)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ทางการเงิน	(198)	1,075	-	-	(198)	1,075
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(5,129)	(52)	-	-	(5,129)	(52)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(430)	(98)	-	-	(430)	(98)
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	14,232	18,273	1,186	-	15,418	18,273

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	โครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงาน ของพนักงาน		โครงการผลประโยชน์ ระยะยาวอื่น ของพนักงาน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	16,000	15,025	-	-	16,000	15,025
ส่วนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน:						
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,599	4,062	-	-	3,599	4,062
ต้นทุนดอกเบี้ย	468	502	-	-	468	502
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	514	-	514	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันกับ						
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ด้านประชากรศาสตร์	(3,178)	(4,938)	-	-	(3,178)	(4,938)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ทางการเงิน	(211)	908	-	-	(211)	908
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงประสิทธิภาพ	(4,110)	441	-	-	(4,110)	441
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	12,568	16,000	514	-	13,082	16,000

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	โครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงาน ของพนักงาน		โครงการผลประโยชน์ ระยะยาวอื่น ของพนักงาน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขาย	54	50	20	-	74	50
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	4,652	5,171	1,166	-	5,818	5,171
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	4,706	5,221	1,186	-	5,892	5,221

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	โครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงาน ของพนักงาน		โครงการผลประโยชน์ ระยะยาวอื่น ของพนักงาน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	4,067	4,564	514	-	4,581	4,564
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	4,067	4,564	514	-	4,581	4,564

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 9 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 8 ล้านบาท) (2560: จำนวน 7 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 6 ถึง 21 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6 ปี) (2560: 9 ถึง 21 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 9 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.30 - 3.21	2.39 - 3.78	2.30	2.39
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.74 - 6.00	4.74 - 7.00	5.56	5.91
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0.00 - 59.00	0.00 - 52.00	0.00 - 32.00	0.00 - 24.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5 %	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(0.3)	0.4	(0.3)	0.3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.4	(0.3)	0.3	(0.3)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.4)	0.4	(0.3)	0.3

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5 %	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(0.5)	0.5	(0.5)	0.5
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.5	(0.5)	0.5	(0.4)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.6)	0.6	(0.5)	0.6

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 0.9 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

26. ทุนเรือนหุ้น / ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ

- ก) เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยสถาบันการเงินดังกล่าวจะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนหุ้นที่จองซื้อทั้งหมดไม่เกิน 1,500 ล้านหุ้น โดยสถาบันการเงินดังกล่าวได้จองหุ้นเพิ่มทุนในครั้งแรกจำนวนเงิน 204 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 400 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 0.51 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 จากทุนชำระแล้วจำนวน 3,758,028,197 บาท (หุ้นสามัญ 3,758,028,197 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนชำระแล้ว 4,158,028,197 บาท (หุ้นสามัญ 4,158,028,197 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)
- ข) ในระหว่างวันที่ 29 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) จำนวนรวม 3,690 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7,380,662,354 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.50 บาท) เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากจำนวน 4,158,028,197 บาท (หุ้นสามัญ 4,158,028,197 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 11,538,690,551 บาท (หุ้นสามัญ 11,538,690,551 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)
- ค) ในระหว่างปี มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 จำนวน 257 บาท (หุ้นสามัญ 321 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.8 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2561 จากทุนชำระแล้วจำนวน 11,538,690,551 บาท (หุ้นสามัญ 11,538,690,551 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนชำระแล้ว 11,538,690,872 บาท (หุ้นสามัญ 11,538,690,872 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

ง) เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 16/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ให้แก่กองทุนแห่งหนึ่งในต่างประเทศ โดยกองทุนดังกล่าวจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 290 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 0.58 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 จากทุนชำระแล้วจำนวน 11,538,690,872 บาท (หุ้นสามัญ 11,538,690,872 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนชำระแล้ว 12,038,690,872 บาท (หุ้นสามัญ 12,038,690,872 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

ทั้งนี้ หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังไม่ได้จัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 600 ล้านหุ้นได้หมดอายุไปแล้ว

การเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นรวมเป็นจำนวน 4,096 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท หลังผลประโยชน์ทางภาษี ซึ่งนำมาบันทึกเป็นส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

27. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ในระหว่างเดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W1”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W2”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวโดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วนหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ 5 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ และหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ 3 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามลำดับตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W1	ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W2
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	23 กุมภาพันธ์ 2561	23 กุมภาพันธ์ 2561
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,476,132,380 หน่วย	2,460,220,171 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	6 เดือน นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 0.8 บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 2 บาท
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิในระหว่างปี	321 หน่วย	-

ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W1 ได้ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้วในวันที่ 22 สิงหาคม 2561 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W1 ที่หมดสภาพไปโดยไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 1,476,132,059 หน่วย

28. ดำรงตามกฎหมาย

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

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยใน				
อาคารชุดพักอาศัย	4,653,998	4,451,246	138,621	102,725
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	77,717	(87,818)	-	-
ซื้อสินค้ามาเพื่อขาย	1,166,384	1,689,793	-	-
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	1,246,002	1,734,204	204,044	321,194
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	52,688	48,617	48,968	45,076
ค่าใช้จ่ายในการขาย การตลาดและโฆษณา	662,775	1,335,845	64,504	27,452
ค่าธรรมเนียมการขาย	25,508	60,613	-	2,710
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	245,223	282,786	26,031	35,740
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	431,412	653,182	166,479	172,091
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	727,448	850,073	26,191	48,058
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืม				
ระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	705,464	37,850
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืม				
ระยะยาวแก่การร่วมค้าและดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,634,000	-	1,829,569
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	670,443	-	109,000
ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าธรรมเนียมบัตรเครดิต	54,050	15,031	413	548
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	3,532,841	-	-	-
ต้นทุนค่าตกแต่งภายใน	9,327	773	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	194,929	975,543	49,667	232,511

30. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	(3,258)	(6,912)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	52,061	(911,169)	(46,387)	53,179
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	48,803	(918,081)	(46,387)	53,179

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประจักษ์	(1,729)	(866)	(1,500)	(718)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการตีราคาที่ดิน	-	(52,505)	-	-
	(1,729)	(53,371)	(1,500)	(718)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(5,201,613)	1,089,489	(4,146,946)	(2,751,685)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20% และ 28.6%	20% และ 40.3%	20%	20%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(1,190,781)	468,717	(829,389)	(550,337)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(263,358)	(224,005)	(7,442)	(319)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(154,870)	-	(2,298)	-
ตัดจำหน่ายผลขาดทุนสะสมทางภาษี	-	(26,000)	-	(26,000)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกบัญชี	1,862,989	(441,728)	978,083	(418,295)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	(102,774)	(668,533)	-	(52,544)
โอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายเป็นสำรองอื่น	-	(5,570)	-	-
อื่น ๆ	(200,009)	(20,962)	(92,567)	-
รวม	1,141,978	(1,386,798)	875,776	(497,158)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	48,803	(918,081)	(46,387)	53,179

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2561	2560	2561	2560
การรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	10,685	44,333	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม	4,820	21,085	2,636	1,926
ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน	21,748	30,255	18,716	9,041
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	222,383	299,967	152,672	215,155
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นรอการตัดบัญชี	(1,034)	(5,662)	(1,034)	(5,662)
อื่น ๆ	10,154	24,577	7,312	7,729
รวม	268,756	414,555	180,302	228,189

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	129,639	332,982	-	-
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	1,208,729	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	52,500	52,505	-	-
รวม	182,144	1,594,216	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 3,763 ล้านบาท (2560: 2,332 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 6,839 ล้านบาท (2560: 497 ล้านบาท)) ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 4,309 ล้านบาท (2560: 4,728 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 763 ล้านบาท 2560: 1,539 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566

31. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่				
(พันบาท)	(5,155,515)	171,117	(4,193,333)	(2,698,506)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	11,055,398	3,758,028	11,055,398	3,758,028
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(0.466)	0.046	(0.379)	(0.718)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W2 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลด

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริการ เป็นส่วนงานที่พัฒนาและให้เช่าศูนย์การค้า
- ส่วนงานธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าและบริการ		ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ระดับพรีเมียมชั้นนำ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	
รายได้จากภายนอก	6,115	5,924	-	17	2,434	3,142	-	-	8,549
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	7	20	24	(20)	(31)	-
รายได้ทั้งสิ้น	6,115	5,924	-	24*	2,454	3,166	(20)	(31)	8,549
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,298	1,291	-	(5)	1,137	1,488	163	169	2,598
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:									
รายได้อื่น									264
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(2,146)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(1,528)
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมระยะยาว									-
แก่การร่วมค้าและดอกเบี้ยค้างรับ									(1,634)
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าสินทรัพย์									-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์									(585)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย									(3,533)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									7,113
ภาษีเงินได้									(47)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(5)
									(810)
									49
									(918)
									(5,153)
									171

*เปลี่ยนแปลงจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในระหว่างไตรมาสที่สองปี 2560 และได้จำหน่ายส่วนงานในระหว่างไตรมาสที่สองปี 2561

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	<u>2561</u>	<u>2560</u>
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ไทย	6,806	6,491
สหรัฐอเมริกา	2,007	2,780
รวม	<u>8,813</u>	<u>9,271</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ถาวร เงินได้รอตัดบัญชี)		
ไทย	15,064	25,622
สหรัฐอเมริกา	5,804	6,103
ญี่ปุ่น	744	698
รวม	<u>21,612</u>	<u>32,423</u>

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ของเงินเดือน และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 11.2 ล้านบาท (2560: 12.4 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 7.3 ล้านบาท (2560: 7.9 ล้านบาท))

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาและหนังสือแสดงเจตจำนงที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างอาคาร บริการออกแบบตกแต่งภายใน และการซื้ออุปกรณ์จำนวนเงิน 2,373 ล้านบาท (2560: 3,151 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1,194 ล้านบาท (2560: 1,422 ล้านบาท))

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแห่งหนึ่งและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 1,089 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯมีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 4 มกราคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมลงวันที่ 31 มกราคม 2560 และวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้วภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 มิฉะนั้นผู้ขายมีสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่ต้องแจ้ง บริษัทฯได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ในการซื้อที่ดินลงวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ให้กับผู้ขาย และได้รับหนังสือตอบรับจากผู้ขายลงวันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อพิจารณาข้อเสนอของบริษัทฯ โดยมีได้กล่าวถึงการสละสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าว ตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายในของบริษัทฯ ผู้ขายมีสิทธิที่จะรับเงินมัดจำดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯเชื่อว่าเงินมัดจำดังกล่าวจะไม่ถูกริบเนื่องจากได้เจรจาด้วยวาจากับผู้ขายว่าบริษัทฯจะซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินไว้ในบัญชี

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาค่าตอบแทนการให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิกับ บริษัท คิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด จำนวน 99 ล้านบาท (2560: 133 ล้านบาท)

ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าร้านค้า คลังสินค้า อาคารสำนักงาน และสัญญาสปอนเซอร์ที่รู้จักกันในการแข่งขันระดับนานาชาติใน ประเทศสหรัฐอเมริกา อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 4 เดือน ถึง 193 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้อสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	26 ล้านดอลลาร์ และ 26 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	69 ล้านดอลลาร์ และ 30 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	6 ล้านดอลลาร์	35 ล้านดอลลาร์
มากกว่า 1 ปี	3 ล้านดอลลาร์ และ	57 ล้านดอลลาร์ และ	1 ล้านดอลลาร์	36 ล้านดอลลาร์
แต่ไม่เกิน 5 ปี	97 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	114 ล้านดอลลาร์สหรัฐ		
มากกว่า 5 ปี	46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	61 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	-	-

34.3 การผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Residential Marketing License Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. (“GHL”) เพื่อรับสิทธิการใช้ชื่อ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่วันเริ่มมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือวันที่ปิดโครงการ แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา ต่อมา เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขครั้งที่หนึ่งเพื่อแก้ไขโครงสร้างจากอาคารชุดพักอาศัยแบบสิทธิการเช่าระยะยาวเป็นอาคารชุดเพื่อขายและขยายกำหนดระยะเวลาวันเริ่มมีผลบังคับใช้ไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 หรือวันที่ปิดโครงการแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน ต่อมา ในปี 2560 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญา Side Letter to RMLA Regarding Term เพื่อขยายกำหนดระยะเวลาวันเริ่มมีผลบังคับใช้ไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 หรือวันที่ปิดโครงการแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน ต่อมา เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวเข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ GHL โดยตกลงจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิของห้องชุดจำนวน 25 ห้อง ที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 109 ล้านดอลลาร์ ให้แก่ GHL ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 และเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญา Side Letter to RMLA Regarding Term เพื่อขยายกำหนดระยะเวลาวันเริ่มมีผลบังคับใช้ไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 หรือวันที่ปิดโครงการแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวมีภาระผูกพันค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิของห้องชุดจำนวน 14 ห้อง ที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 48 ล้านดอลลาร์

34.4 การค้าประกัน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,749 ล้านบาท และ 80 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯมีหนังสือค้าประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศจำนวน 53 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยบริษัทฯได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายระหว่างพัฒนาของบริษัทฯไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้าประกันดังกล่าว
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยมีเงินฝากบัญชีกระแสรายวันจำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่า 26.7 ล้านบาท และ 26.8 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จำนำไว้เป็นหนังสือค้าประกันสำหรับการเช่าคาเฟ่จำนวน 3 แห่ง และสำนักงาน 1 แห่ง ในรัฐนิวยอร์ก
- ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า เออร์พอร์ต จำกัด ตามลำดับ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาหนังสือค้าประกันกับบริษัท กิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด จำนวนเงิน 28 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในการประกอบกิจการ

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	7	-	7
ที่ดิน	-	-	547	547
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	1,215	40	1,255

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	10	-	10
ที่ดิน	-	-	547	547
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	4,544	-	4,544

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	7	-	7
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	1,215	-	1,215

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	10	-	10
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	4,544	-	4,544

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวัน ที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย			รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,171	107	1,278	0.10 - 0.40	
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	7	7	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	887	887	-	
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	16	16	-	
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	32	-	32	0.375	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	131	-	-	4	135	2.64	
	-	131	-	1,203	1,021	2,355		
หนี้สินทางการเงิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น								
จากสถาบันการเงิน	2,714	-	-	344	-	3,058	3.06 - 6.87	
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	177	-	-	-	-	177	6.35 - 7.5	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,648	2,648	-	
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	101	101	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน								
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	86	86	-	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,391	-	-	6,453	-	8,844	4 - 5.65	
หุ้นกู้	1,253	-	-	-	-	1,253	6.5 - 7	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น	245	-	-	-	-	245	12	
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3	1	-	-	-	-	5.75 - 11.52	
	6,783	1	-	6,797	2,835	16,416		

(หน่วย: ล้านบาท)

2560

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดลาด	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	851	351	1,202	0.10 - 0.40
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	140	140	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	84	84	-
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	100	-	100	0.375
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	106	106	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,609	-	132	302	2,043	2.64 และ 7.5
	-	1,609	-	1,083	993	3,685	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,722	-	-	619	-	4,341	3.063 - 7.2
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	698	-	-	-	-	698	6.5 - 7.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	3,370	3,370	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	101	101	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	35	-	-	-	86	121	7.5
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - การร่วมค้า	-	-	-	-	437	437	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	500	-	-	29	529	7.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	9,545	-	9,545	5 - 6.025
หุ้นกู้	4,527	-	-	-	-	4,527	5.4 - 7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	30	491	-	-	-	521	6 และ 12
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3	3	-	-	-	6	5.42 - 11.125
	9,015	994	-	10,164	4,023	24,196	

(หน่วย: ล้านบาท)

2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดาลด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	817	23	840	0.375 - 0.4
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	7	7	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	793	793	
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้ำรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	322	322	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ							
ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้ำรับ	-	5,191	-	-	1,149	6,340	5 - 9.025
	-	5,191	-	817	2,294	8,302	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	2,446	-	-	-	-	2,446	4 - 5.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	549	549	
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	101	101	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง							
กันและดอกเบี้ยค้ำจ่าย	-	8,142	-	-	174	8,316	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,108	-	-	3,890	-	5,998	
หุ้นกู้	1,214	-	-	-	-	1,214	6.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2	1	-	-	-	3	5.42 - 11.125
	5,770	8,143	-	3,890	824	18,627	

(หน่วย: ล้านบาท)

2560

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	90	38	128	0.375 - 0.40
เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้	-	-	-	1	-	1	0.375
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	200	200	-
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	47	-	47	0.375
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	289	289	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	4,440	-	2,381	1,699	8,520	7.5 - 9.025
	-	4,440	-	2,519	2,236	9,195	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,722	-	-	-	4	3,726	5 - 5.5
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	450	-	-	-	-	450	6.5 - 7.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,008	1,008	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	101	101	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,237	-	3,237	5 - 6.025
หุ้นกู้	4,527	-	-	-	-	4,527	5.4 - 7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	30	-	-	-	-	30	6
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3	2	-	-	-	5	5.42 - 11.125
	8,732	2	-	3,237	1,113	13,084	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเนื่องมาจากการซื้อหรือขายสินค้าและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

งบการเงินรวม						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2561 (พัน)	2560 (พัน)	2561 (พัน)	2560 (พัน)	2561 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2560
เหรียญสหรัฐอเมริกา	25	5	1,138	1,722	32.45	32.64
ยูโร	-	-	70	222	37.13	39.02
ปอนด์	-	-	326	326	41.07	43.97
เยน	-	-	76,602	87,078	0.29	0.29
เหรียญฮ่องกง	-	-	66	66	4.14	4.18

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2561 (พัน)	2560 (พัน)	2561 (พัน)	2560 (พัน)	2561 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2560
เหรียญสหรัฐอเมริกา	85,732	79,275	26	70	32.45	32.64
ยูโร	-	-	60	212	37.13	39.02
ปอนด์	-	-	315	315	41.07	43.97
เยน	-	-	2,777	10,504	0.29	0.29

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินและเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ง) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยคือการทำให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 16.1:1 (2560: 13.3:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 4.6:1 (2560: 3.4:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 19/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปของเงินให้กู้จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 49 ล้านบาทโดยประมาณแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3 บริษัท และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 บริษัท ต่อมา เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ความสัมพันธ์	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	22.9	2.5	25.4
บริษัท มหานคร บิสโปก เทเลอริง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.9	0.2	2.1
บริษัท เวนิตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17.3	1.9	19.2
บริษัท ดิน แอนด์ แคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	4.8	0.5	5.3
รวม		46.9	5.1	52

- ชำระคืนเงินกู้ในคราวเดียวเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้
- อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน
- การดำเนินการอื่นใด ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควรและผู้ตกลงยินยอมเพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของบริษัทฯ ในการปล่อยเงินกู้ในครั้งนี้

39. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีดังต่อไปนี้ เพื่อแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	140,012	80,101	199,943	38,564
เงินทดรองจ่ายและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย การร่วมค้า	-	38,186	-	161,379
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	224,747	246,472	46,843	46,843
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,369,965	2,490,227	1,007,653	872,707
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทย่อย				
การร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	111,699	-	18,357
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	65,518	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	584,240	-	114,019
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	-	116,921	-	1,381
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	398,175	399,535	15,777	119,029
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	102,062	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,651,759	2,508,048	836,814	580,049
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
และดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	37,850	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า				
และดอกเบี้ยค้างรับ	1,634,000	-	1,829,569	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์	585,185	2,304,443	109,000	1,976,419
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	51,624	-	48,083
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา				
ต่างประเทศ - สุทธิ	-	6,830	-	208,682

การจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่นๆ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) (เดิมชื่อ บริษัท ชินคาร่า จำกัด)
ชื่อภาษาอังกฤษ	PACE DEVELOPMENT CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 ซี่อาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107554000232
เว็บไซต์	www.pacedev.com
โทรศัพท์	02 118 9599
โทรสาร	02 118 9598

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 02 009 9000 โทรสาร 02 009 9991
ผู้สอบบัญชี	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136-137 อาคาร เลอริชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 02 264 0777 โทรสาร 02 264 0790
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
หุ้นก้องของบริษัทฯ	หุ้นก้องไม่ได้อยู่สิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นก้อง ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2561 ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2561 ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2561 ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2561 ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563



DEAN & DELUCA

MAHA
NAKHON

NIMIT
LANGSUAN



SALADAENG
RESIDENCES



WINDSHELL NARADHIWAS

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

87/2 ซี่อาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4
ถนนวิทย์ แขวงจตุรพักตรพิมาน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ +66 2 118 9599 โทรสาร +66 2 118 9598

PACEDEV.COM