



บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
(มหาชน)

รายงานประจำปี 2562

แบบ 56-2

**ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ**

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ.....	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	8
3. ปัจจัยความเสี่ยง.....	21
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ.....	25
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย.....	29
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น.....	30

**ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ**

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น.....	32
8. โครงสร้างการจัดการ.....	34
9. การกำกับดูแลกิจการ.....	41
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม.....	67
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง.....	69
12. รายการระหว่างกัน.....	71

**ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ.....	83
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A).....	85

เอกสารแนบ 1 – รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

เอกสารแนบ 2 – ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย กิจกรรมที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 3 – รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

เอกสารแนบ 4 – รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 5 – (1) รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ  
(2) รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
(3) รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท

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

บริษัทฯ ทำงานร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจและองค์กรชั้นนำหลากหลายบริษัททั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อพัฒนาโครงการและรูปแบบการให้บริการที่ดีที่สุดและได้ดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้เครื่องหมายการค้า ดิน แอนด์ เดลิวก้า ซึ่งเป็นกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มรายได้อย่างสม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ

#### วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การมุ่งเป็นผู้นำทางด้านไลฟ์สไตล์คุณภาพระดับพรีเมียม ที่ทำประโยชน์ให้ชุมชนของเราโดยนำจุดแข็งของบริษัทด้านการออกแบบและการเลือกทำเลที่ตั้งมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบงานดีไซน์ระดับเวิลด์คลาสและคุณภาพระดับพรีเมียม โดยไม่หยุดนิ่งที่จะนำเสนอโครงการและเทรนด์ใหม่ๆ สู่ตลาด ควบคู่กับการพัฒนาทัศนียภาพและยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตของคนไทยในระยะยาว ด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านไลฟ์สไตล์ครบวงจรที่ตรงตามความต้องการของลูกค้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต พร้อมทั้งบุกเบิกธุรกิจรีเทลด้วยกลยุทธ์การขยายอาณาจักรแบรนด์อาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลิวก้า ไปทั่วโลก บุคลากรของบริษัทดำเนินงานด้วยเป้าหมายในการมอบบริการที่ดีที่สุด ควบคู่กับการมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคมและชุมชนในทุกที่ที่เราดำเนินธุรกิจ

#### พันธกิจ

- มอบสิ่งที่ดีที่สุดในทุกธุรกิจของบริษัท ด้วยการออกแบบระดับเวิลด์คลาส ได้แก่ โครงการที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์ การให้บริการ และรีเทล
- พัฒนานวัตกรรมและเทรนด์ใหม่ ๆ สู่ตลาดด้วยความรู้และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งถึงความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้า
- รักษามาตรฐานการดำเนินงานด้วยมาตรฐานสูงสุด ทั้งด้านคุณภาพ สถาปัตยกรรม ทำเลที่ตั้ง และการบริการ
- สร้างทีมงานและเครือข่ายธุรกิจที่มีความมุ่งมั่นในการพัฒนาทัศนียภาพและสังคมในทุกที่ที่บริษัทดำเนินธุรกิจ เพื่อส่งมอบสิ่งดี ๆ คืนสู่สังคม
- ปลุกฝังแนวคิดด้านความยั่งยืนไปในวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจและการดำเนินงานประจำวัน

#### กลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท

เพชมีจุดยืนที่ชัดเจนในการดำเนินงานเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าระดับบน โดยสามารถแบ่งกลยุทธ์แนวทางการดำเนินธุรกิจของเพช ตามรูปแบบการรับรู้รายได้ของธุรกิจ ดังต่อไปนี้

## • การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์

เพชยึดหลักพัฒนาโครงการคุณภาพ โดยเน้นความเป็นเอกลักษณ์ ด้านทำเลที่ตั้ง การออกแบบและการดำเนินงานทุกขั้นตอน ภายใต้การควบคุมคุณภาพการก่อสร้างและเลือกใช้วัสดุคุณภาพมาตรฐานสูงสุด จึงทำให้โครงการของเพชได้รับความเชื่อมั่นและไว้วางใจจากผู้นิยมและผู้ถือหุ้น นอกเหนือจากนั้นโครงการที่เพชพัฒนายังสามารถกำหนดราคาที่สูงกว่าโครงการไฮเอนด์อื่น ๆ ในทำเลระดับเดียวกัน

## • ธุรกิจไลฟ์สไตล์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยจะสามารถรับรู้รายได้เมื่อโครงการสร้างเสร็จและโอนให้กับลูกค้าเท่านั้น จึงทำให้มีข้อจำกัดในการรับรู้รายได้ เพชจึงวางแผนต่อยอดธุรกิจด้านไลฟ์สไตล์เพื่อตอบโจทย์วิถีทัศน์ในการยกระดับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้นิยมพร้อมสร้างการรับรู้รายได้ที่สม่ำเสมอให้กับธุรกิจ และเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ซึ่งรวมถึงธุรกิจด้านการบริการและไลฟ์สไตล์รีเทล นอกจากนี้ เพชยังดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ “ดีน แอนด์ เดลิกา”

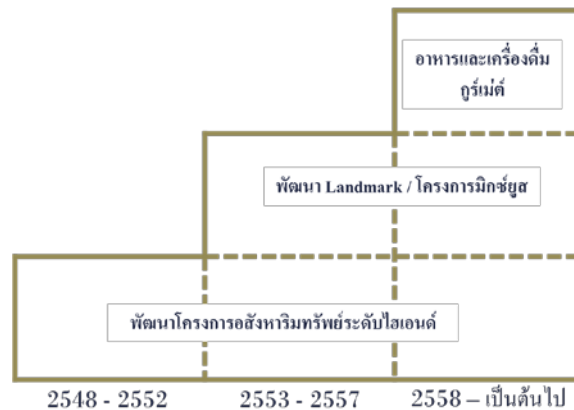
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์สะท้อนถึงการเสริมกันระหว่างรูปแบบการใช้ชีวิตและอสังหาริมทรัพย์ เพชได้คำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองกลุ่มธุรกิจ จากการที่ทั้งสองธุรกิจมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน และการเป็นเจ้าของแบรนด์ระดับโลกทำให้เพชสามารถขยายฐานลูกค้าที่มีอยู่ทั่วโลกและนำความนิยมจากลูกค้าทั่วโลก กลับมาพัฒนาต่อยอดให้แก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขยายแบรนด์ โดยเน้นไปที่การให้สิทธิแฟรนไชส์กับคู่ค้าที่มีประสิทธิภาพและมีเครือข่ายทั้งในระดับประเทศ ภูมิภาค และระดับโลกจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งด้านผลประกอบการและมูลค่าเพิ่มในส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2563 และอนาคต



แผนภูมิแสดงกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของเพช

จากแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงสามารถแบ่งพัฒนาการของบริษัทฯ ออกเป็นลำดับขั้น ดังแผนภูมิข้างล่างนี้



แผนภูมิแสดงลำดับขั้นของการดำเนินธุรกิจของเพช

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Pace Development Corporation Public Company Limited” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ธุรกิจไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดิน แอนด์ เดลิก้า” ทั่วโลก โดยเป็นเจ้าของกิจการ ดิน แอนด์ เดลิก้า ทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 14,373 ล้านบาท โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 87/2 ซอยารชี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิท 4 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

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

### ปี พ.ศ. เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี

2546	จัดตั้ง บริษัท ชินคาร่า จำกัด
2547	เริ่มดำเนินงานโครงการไพค์ส เลน
2550 -	จัดตั้งบริษัท วาย แอล พี จำกัด (“วาย แอล พี”) เพื่อพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส
2551	จัดตั้ง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เพชวัน”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (“เพชทู”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“เพชทรี”) เพื่อพัฒนาโครงการมหานครในรูปแบบผสมผสาน (มิกซ์-ยูส) และ บริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด (“พีอาร์อี”) เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้ง และได้เข้าถือหุ้นในเพชวัน เพชทู และ เพชทรี
2554	ปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัทฯ ใหม่ เพื่อเตรียมพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เปลี่ยนสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนอีก 600 ล้านบาท เพื่อเตรียมเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PACE
2556	เปิดตัวโครงการมหาสมุทร (MahaSamutr) ที่หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานที่รวบรวมวิลล่าตากอากาศ พร้อมด้วยมหาสมุทร คันทรี คลับ
	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยทุนจดทะเบียน จำนวน 2,054.3 ล้านบาท พร้อมทั้งเข้าซื้อหุ้น และรับโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระจากบริษัทร่วม คือ โอปัส ไทยแลนด์ และ โอดีเจ โฮลดิ้ง ทำให้ พีอาร์อี เพชวัน เพชทู และ เพชทรี กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการเป็นเจ้าของ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) เป็นประมาณร้อยละ 68
	เริ่มก่อสร้างโครงการมหาสมุทร ที่หัวหิน

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี
2557	ซื้อที่ดินและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (Leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (Freehold)
	จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด และ บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด
	ซื้อกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดลวก้า แปรณศรีร้านอาหารและเครื่องดื่มผู้รุ่มร่ามนำของโลก มูลค่า 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
2558	เปิดขายโครงการนิมิต หลังสวน อย่างเป็นทางการ
	ซื้อหุ้นของ เพชวัน เพชทู เพชทรี และ พิวารี ส่วนที่เหลือทั้งหมดจาก โอปัส ไทยแลนด์ และ ไอดีเจ โฮลดิ้ง
	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 542.7 ล้านหุ้น เพื่อตอบแทน IBC และ ในราคาซื้อขายหุ้นละ 3.39 บาท
	ซื้อกิจการในบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า (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
	เพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 600 ล้านหุ้น
	ได้รับเงินวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์จากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,090 ล้านบาท
2559	จัดงาน “The Sound of MahaSamutr” (เดอะ ซาวด์ ออฟ มหาสมุทร) เปิดตัวบ้านตัวอย่างซึ่งประกอบด้วย “โครงการ มหาสมุทร วิลล่า” บ้านพักตากอากาศระดับไฮเอนด์แบบฟรีโฮลด์ และ มหาสมุทร ลากูน ทะเลสาบ แมน – เมด ส่วนตัวที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย
	จัดตั้งการร่วมค้าในนาม “บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด” (Dean & DeLuca Cafe Japan Co., Ltd.)
	จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด”
	เริ่มก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีแห่งใหม่ โครงการ “นิมิต หลังสวน” บนที่ดินฟรีโฮลด์ทำเลทองถนนหลังสวน
	จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ D&D Mount Limited และ D&D Fourteen Limited
	ได้รับวงเงินกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เดลวก้า” จากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,100 ล้านบาท
	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 176.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.00 บาท เพื่อเป็นการตอบแทน Bell Investments Limited และ Asension Trading Limited ที่นำที่ดินในตำบลนิเชโกะ จังหวัดฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น มาชำระเป็นค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวแทนการชำระด้วยเงินสด
	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 320 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 960 ล้านบาท ให้กับผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศทั้งหมด
	จัดงาน “MahaNakhon Bangkok Rising: The Night Of Lights” (มหานคร ไนท์ ออฟ โลท์) ผลของการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการมหานคร ตึกที่สูงที่สุดในไทย ด้วยความสูง 314 เมตร 77 ชั้น อย่างเป็นทางการ
	อนุมัติการจัดตั้ง Dean & DeLuca Small Format Lq. LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า อิงค์
2560	จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า แอร์พอร์ต จำกัด”
	ได้รับเงินลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 8,441.2 ล้านบาท จากอพอลโล เอเชีย สปิริต โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเตด โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์แมนส์ โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด และเมอร์เซอร์อินเวสเมนต์ส (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเตด โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท เพช วัน และ บริษัท เพช ทรี รวมทั้งสิ้นจำนวน 7,783.2 ล้านบาท และได้รับเงินจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาและดำเนินการโครงการมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 658 ล้านบาท
	จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights offering) จำนวนไม่เกิน 7,516,056,394 หุ้นและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,503,211,278 หน่วยและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 จำนวนไม่เกิน 2,505,352,131 หน่วย พร้อมกับเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,500,000,000 หุ้น
2561	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ ธนาकरไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 400,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.51 บาท

**ปี พ.ศ. เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี**

เข้าซื้อหุ้นที่ออฟฟิศ เอเชีย สปริงส์ คอมพานี ลิมิเต็ด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสเมนส์ โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด ถืออยู่ใน เพช วัน และ เพช ตรี จำนวนร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านบาทหรือหุ้น หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท

ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวนทั้งสิ้น 14,000 ล้านบาทจากบริษัท คิงเพาเวอร์ มหานคร จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท เพช วัน และบริษัท เพช ตรี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,800 ล้านบาท และ บริษัทได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินและเจรจาต่อรองกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดย บริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ("DDAT") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า แอร์พอร์ต จำกัด ("DDAP") จากกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น ภายหลังจากการซื้อหุ้นดังกล่าว มีผลทำให้ DDAT เป็นผู้ถือหุ้นใน DDAP คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

เลิกและชำระบัญชีบริษัทเพช ครีเอทีฟ เอเจนซี่ จำกัด

จัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท DEAN & DELUCA ASIA (SINGAPORE) PTE.LTD. ในประเทศสิงคโปร์
2. บริษัท Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited ในเขตการบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน และ
3. บริษัท Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited ในเขตการบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน

เข้าทำสัญญาเพื่อกำหนดกรอบข้อตกลงเกี่ยวกับการดำเนินการแฟรนไชส์ของ ดิน แอนด์ เดลุก้า ใน สาธารณรัฐประชาชนจีน กับ Kinghill Overseas Holding Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในเครือเจริญโภคภัณฑ์ และลงนามในสัญญาให้สิทธิแฟรนไชส์หลักร้านแฟรนไชส์ดิน แอนด์ เดลุก้า ในประเทศไทยกับบริษัท เอ็นพีพีจี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้สิทธิแฟรนไชส์แต่เพียงผู้เดียว

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ Asia Alpha Equity Fund 2 จำนวน 500,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.58 บาท

อนุมัติให้ DDAT เข้าซื้อกิจการทั้งหมดของ DDAP

ทำสัญญาเพื่อดำเนินกิจการแฟรนไชส์ ของ ดิน แอนด์ เดลุก้า กับ Lagardere Travel Retail ซึ่งเป็นผู้นำระดับโลกในอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีก ร้านค้าปลอดภาษี และการค้าปลีกอื่น ๆ ในสนามบิน สถานีรถไฟ และจุดท่องเที่ยวทั่วโลกให้สิทธิแฟรนไชส์แก่ Lagardere Travel Retail แต่เพียงผู้เดียวในการเปิดและบริหารจัดการร้านดิน แอนด์ เดลุก้าในพื้นที่ค้าปลีกภายในสนามบินต่างๆ ทั่วโลกโดยมีเป้าหมายในการขยายสาขา ดิน แอนด์ เดลุก้า 150 สาขา ภายในระยะเวลา 5 ปี

อนุมัติให้ขายหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า คาเฟ่ เจแปน จำกัด (Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd) ซึ่งถือโดย Dean & DeLuca International, LLC. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,025,793,914 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราการจัดสรรหุ้น 3 หุ้นสามัญ เดิมต่อ 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 0.25 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 จำนวนไม่เกิน 4,012,896,957 หน่วย

อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย Dean & DeLuca International (Singapore) Pte Ltd. เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างและการขยายธุรกิจ

บริษัทฯ ได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อหมุนเวียนซึ่งมีตัวสัญญาใช้เงินประกอบ (P/N) มีวงเงินสินเชื่อ 1,200,000,000 บาท และสัญญาสินเชื่อหมุนเวียนซึ่งมีตัวสัญญาใช้เงินประกอบ (P/N) มีวงเงินสินเชื่อ 1,800,000,000 บาท และ 13,500,000 เหรียญสหรัฐคิดเป็น 448,650,000 บาท

จำหน่ายหุ้น ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท วายแอล พี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 348,567,548 บาท ให้กับบริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็มซีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

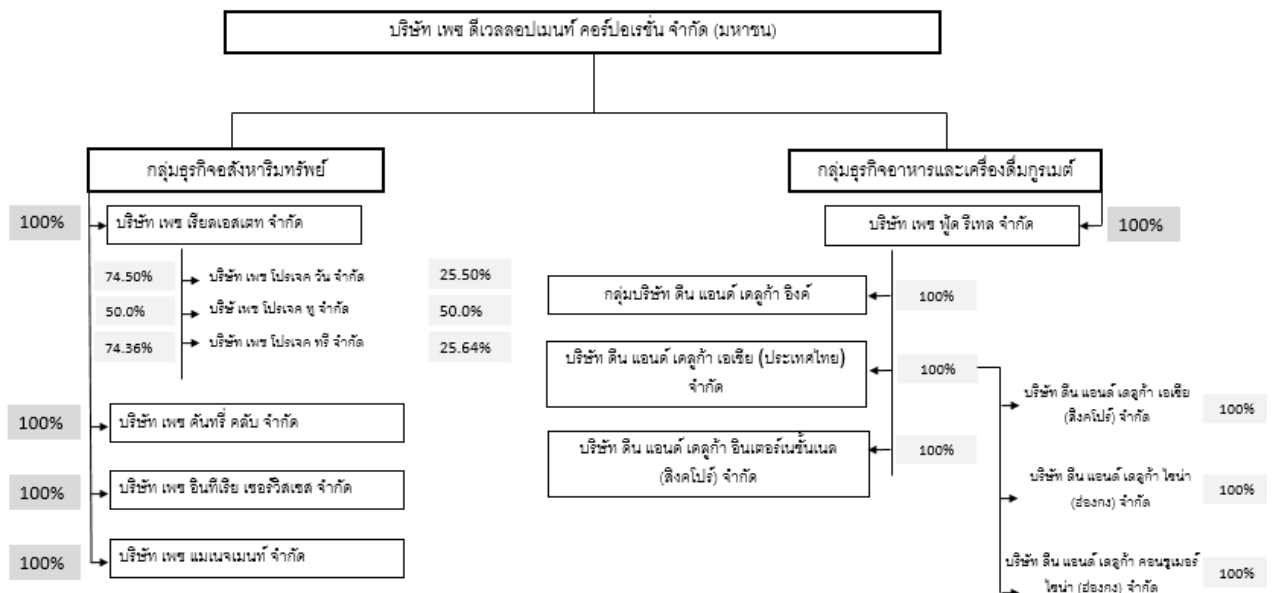
บริษัทฯ เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินที่ชำระหนี้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ นำที่ดินที่ตั้งอยู่ตำบลนิคมะประเทศญี่ปุ่นมาตีชำระหนี้ เพื่อชำระเงินกู้ยืมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 15,200,000 เหรียญสหรัฐ คิดเป็น 453,264,000 บาท

2562

### 1.3 ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ภายใต้ชื่อ “บริษัท ชินคาวา จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา คือ โครงการ ไฟด์ส เลน โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และได้ขยายธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าสู่งการดำเนินธุรกิจใหม่ ภายใต้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เดลูก้า” แปรนตร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำของโลก ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเมื่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๓ บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 36 บริษัท โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของแต่ละบริษัท ดังนี้

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นดังนี้



ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริหารจัดการบริษัทย่อย	พัฒนาโครงการ อาทิ โครงการมหาสมุทร ส่วนที่เป็นวิลล่า และโครงการนิคม หลังสวน เป็นต้น	-
บริษัท เพช เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นผู้ถือหุ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการมหานคร	100
บริษัท เพช โปรเจกต์ วัน จำกัด	การโรงแรม	เป็นการพัฒนาโครงการในส่วนที่เป็นโรงแรม	74.50+25.50 <sup>1)</sup>
บริษัท เพช โปรเจกต์ ๒ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นการพัฒนาอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก”	50 + 50
บริษัท เพช โปรเจกต์ ๓ จำกัด	ไลฟ์สไตล์รีเทล	เป็นการพัฒนาโครงการไลฟ์สไตล์รีเทล	74.36+25.64 <sup>1)</sup>
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	เป็นการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการมหาสมุทร คันทรีคลับสุดหรูที่หัวหิน	100
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส จำกัด	ออกแบบและตกแต่งภายใน	ให้บริการด้านการออกแบบและตกแต่งภายใน	100
บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริหารงานอสังหาริมทรัพย์ บริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลอาคารชุด	100



ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด	ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูกา ทั้งในสหรัฐอเมริกา และ ประเทศไทย	100
บริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่มเกรดพรีเมียมและซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมภายใต้เครื่องหมายการค้า "ดีน แอนด์ เดลูกา" ในประเทศไทย	100
กลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา อิงค์	ด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำ และอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียม	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูกา โดยเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้า "ดีน แอนด์ เดลูกา" ทั่วโลก และเป็นเจ้าของสาขาในสหรัฐอเมริกา	100 <sup>2)</sup>
บริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา อินเตอร์เนชั่นแนล (สิงคโปร์) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างและการขยายธุรกิจ	100

หมายเหตุ:

<sup>1)</sup> สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เพช รีเทลเอสเตท จำกัด

<sup>2)</sup> กลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา อิงค์ (จดทะเบียนในสหรัฐอเมริกา) ที่ถือหุ้น (ทางอ้อม) โดยบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด สัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งมีลักษณะธุรกิจเดียวกัน คือ การจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม มีจำนวนทั้งหมด 23 บริษัทย่อย 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 .and Dean & DeLuca Consumer Brands Inc.,

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย ทั้งหมดจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการมหาสมุทร และ (2) โครงการนิมิต หลังสวน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังดำเนินธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมชั้นนำของโลก ภายใต้เครื่องหมายการค้า "ดีน แอนด์ เดลูกา" ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท เป็นเจ้าของสาขา ดีน แอนด์ เดลูกา ซึ่งรวมถึงคาเฟ่และซูเปอร์มาร์เก็ตในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ "ดีน แอนด์ เดลูกา" อีกจำนวน 64 สาขา ในประเทศดังต่อไปนี้ ประเทศญี่ปุ่น รัฐฮาวาย ในประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศคูเวต ประเทศสหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์ ประเทศบาห์เรน ประเทศเกาหลีใต้ เขตปกครองพิเศษฮ่องกง และประเทศฟิลิปปินส์

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถ้ามี)

บริษัทฯ มิได้มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

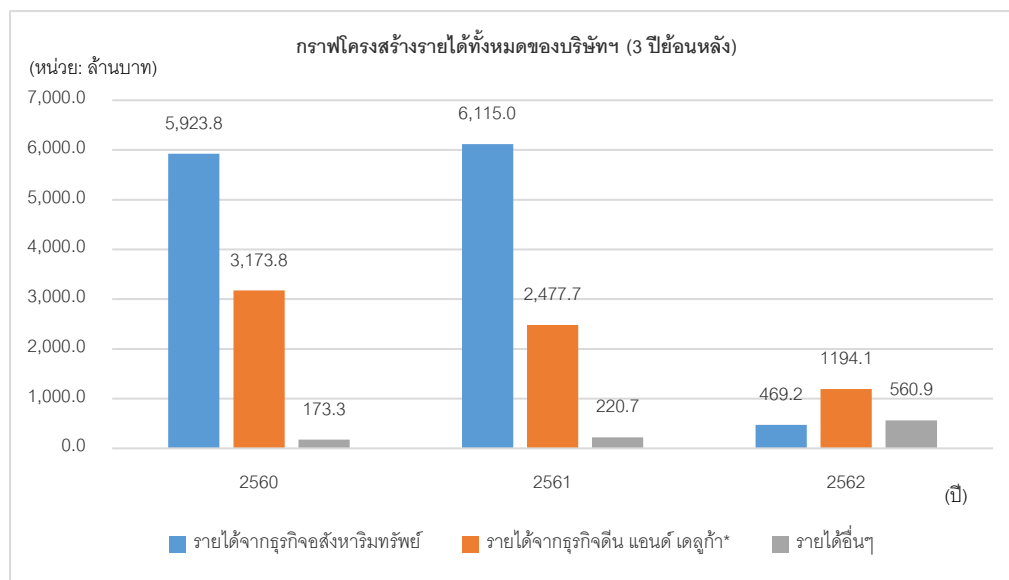
## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่ได้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดวก้า โดยสรุปโครงสร้างรายได้ 3 ปีย้อนหลัง ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	% การถือ หุ้น ของบริษัท	2560		2561		2562	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	บริษัทฯ และ บริษัทย่อย	100	5,923.8	63.9	6,115.0	69.4	469.2	21.1
รายได้จากธุรกิจดีน แอนด์ เดวก้า	บริษัทย่อย	100	3,173.8	34.2	2,477.7	28.2	1,194.1	53.7
รายได้อื่นๆ	บริษัทฯ และ บริษัทย่อย	100	173.3	1.9	229.7	2.5	560.9	25.2
รวมรายได้ทั้งสิ้น			9,270.9	100.0	8,813.4	100.0	2,224.2	100.0



รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 469.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 5,646 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการมหานคร เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ขณะที่ในปี 2562 บริษัทฯ อยู่ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่นโครงการนิมิตหลังสวน และ โครงการมหาสมุทร คันทรี คลับ จึงเป็นเหตุให้การรับรู้รายได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,194 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 1,240 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 เนื่องจากการปิดสาขาร้าน ดีน แอนด์ เดวก้าในสหรัฐทั้งหมดจำนวนหกสาขา และในไทยจำนวนสองสาขา

รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายทางการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลวก้า”, รายได้จากการตกแต่งภายใน และรายได้อื่นๆ จำนวน 561 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 356 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนร้อยละ 63 เนื่องจากบริษัท ได้รับรู้รายได้ที่มาจาก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย, กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า อิงค์

บริษัท และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เสน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชียล และ โครงการมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขายจำนวน 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการมหาสมุทร และ โครงการนิมิต หลังสวน โดยข้อมูลของแต่ละโครงการสรุปได้ ดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชียล บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทุ	14,508	209	207	14,241	99	14,035	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัท	4,000	80	13	610	15	256	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัท	8,000	176	163	7,030	93	-	2564

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่สนใจในโครงการที่มีคุณภาพ ทำเลที่ตั้งที่โดดเด่น และการออกแบบที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการ โดยมีการพิจารณาราคาย่อยเฉลี่ยตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ อาทิ ที่ตั้งโครงการ หรือ รูปแบบโครงการ

ในส่วนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า บริษัท เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชื่นชอบในอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพพร้อมรับประทาน รวมทั้งเครื่องปรุงและผลิตภัณฑ์คุณภาพที่คัดสรรมาเป็นอย่างดี

ดิน แอนด์ เดลวก้า ดำเนินการโดย 6 บริษัทย่อย ได้แก่




ชื่อธุรกิจ	ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	เริ่มในปี
1. บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า อิงค์ (สหรัฐอเมริกา)	บริษัท	ประกอบธุรกิจด้านร้านอาหารและเครื่องดื่มระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มในสหรัฐอเมริกา	ธันวาคม 2557 (นับจากวันที่เข้าซื้อกิจการ)
2. บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท	ประกอบธุรกิจด้านร้านอาหารและเครื่องดื่มระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มในประเทศไทย รวมถึงอีก 2 สาขาที่สนามบินสุวรรณภูมิ	เมษายน 2558 (นับจากวันที่เข้าซื้อกิจการ) มกราคมและสิงหาคม 2560 สำหรับสนามบินสุวรรณภูมิ
3. บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า เอเชีย (สิงคโปร์) จำกัด	ถือหุ้นโดยบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือ Master Franchise License แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า ในประเทศแถบเอเชียแปซิฟิกและดำเนินงานในระดับภูมิภาค	สิงหาคม 2561

ชื่อธุรกิจ	ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	เริ่มในปี
4. บริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า ไซน่า (ฮ่องกง) จำกัด	ถือหุ้นโดยบริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือ Master Franchise ของ Market และ café แบรินด์ ดิน แอนด์ เดวก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	สิงหาคม 2561
5. บริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า คอนซูมเมอร์ ไซน่า (ฮ่องกง) จำกัด	ถือหุ้นโดยบริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 100)	เพื่อถือสิทธิในการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดวก้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	สิงหาคม 2561
6. บริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า อินเตอร์เนชั่นแนล (สิงคโปร์) จำกัด	บริษัทฯ	เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างและการขยายธุรกิจ	กันยายน 2562

รายละเอียดของสาขาของ ดิน แอนด์ เดวก้า ในประเทศไทย ปี 2562

สาขา	ประเภทธุรกิจ	ขนาดร้าน (ตร.ม)	เริ่มดำเนินงานตั้งแต่	จำนวนที่นั่งที่ให้บริการ
พาร์คเวนเจอร์	คาเฟ่	156	2554	72
สาทรสแควร์	คาเฟ่	79	2554	32
เซ็นทรัล เอ็มบาสซี	ร้านอาหาร และคาเฟ่	290	2557	74
เอ็มควอเทียร์	ร้านอาหาร และคาเฟ่	231	2558	66
เดอะ คริสตัล	ร้านอาหาร และคาเฟ่	236	2558	78
อลซีซั่นเพลส	คาเฟ่	92	2559	37
เอฟ วาย ไอ	คาเฟ่	84	2559	24
สนามบิณสุวรรณภูมิ 1	คาเฟ่ และ พืชชาอบสด	178	2560	90
สนามบิณสุวรรณภูมิ 2	คาเฟ่	78	2560	33
เขาใหญ่	ป๊อปปี้ ฟู้ดทรัค	129	2560	100
สำนักงานใหญ่ TMB	คาเฟ่	110	2561	45
สามย่านมิตรทาวน์	คาเฟ่	43	2561	24

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

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)			
	โครงการไฟค์ส เลน	โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส	โครงการมหานคร
			
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 44/1 (พิชัยสวัสดิ์) ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	ติดถนนนาภิบาลราชชนกนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-3-57 ไร่ (1,157 ตารางวา)	584 ตารางวา	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว.
รายละเอียดโครงการ	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น	เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซสบางกอก (The Ritz-Carlton Residences, Bangkok) ชั้น 23 - 73
จำนวนหน่วย	ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 70 เรสซิเดนซ์	ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 132 เรสซิเดนซ์	ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก จำนวน 209 เรสซิเดนซ์
มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 900 ล้านบาท	ประมาณ 2,310 ล้านบาท	ประมาณ 15,000 ล้านบาท
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ปี 2549	ปี 2554	ปี 2561
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 99

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย ได้แก่ โครงการมหาสมุทร (MahaSamutr) และโครงการนิมิต หลงสวน (Nimit Langsuan) โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

### โครงการมหาสมุทร



“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 ขี่ม้า แพดเดิลบอร์ด ดำน้ำ และกีฬา

ทางน้ำอื่นๆ อีกมากมาย ด้วยเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยจากคริสตัล ลาภูนส์ คอร์ปอเรชั่น ซีและคุณภาพของน้ำจะได้รับการตรวจสอบและดูแลรักษาอย่างพิถีพิถัน เพื่อความเป็นมิตรแกสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน

#### รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

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 (สำหรับสมาชิก และผู้พักอาศัย) บีชคลับ: มหาสมุทร บีช 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 เมตรบนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม.
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ส่วนที่เป็นวิลล่าแล้วเสร็จประมาณ ร้อยละ 100 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งส่วนที่เป็นคันทรีคลับ แล้วเสร็จประมาณ ร้อยละ 77 และ ส่วนที่เป็นสปอร์ตคลับ แล้วเสร็จประมาณ ร้อยละ 91

#### โครงการนิมิต หลังสวน



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

#### รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ที่ตั้งโครงการ	ถนนหลังสวน
พื้นที่โครงการ	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 40.2 ตารางวา
พื้นที่ขาย	ประมาณ 25,325 ตารางเมตร
ราคาขาย	ประมาณ 320,000 บาทต่อตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูงระดับซูเปอร์ลักซ์วรี 54 ชั้น จำนวน 176 เรสซิเดนซ์

---

มูลค่าโครงการเพื่อขาย	ประมาณ 8,000 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ปี 2559 – ปี 2564
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"><li>• สวนสีเขียวร่มรื่นบริเวณทางเข้าโครงการ</li><li>• สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน บริเวณชั้น 10 ของอาคาร</li><li>• พื้นที่จอดรถ 100%</li></ul>
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	โครงสร้างเสาและผนังรับแรงชั้น 41 และรูปด้านอาคาร (facade) ได้มีการก่อสร้างตามแผน

---

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของสาขา ดิน แอนด์ เกลือในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เกลือ” อีกจำนวน 64 สาขา ในประเทศดังต่อไปนี้ ประเทศญี่ปุ่น รัฐฮาวาย ในประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศคูเวต ประเทศสหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์ ประเทศบาห์เรน ประเทศเกาหลีใต้ เขตปกครองพิเศษฮ่องกง และประเทศฟิลิปปินส์ ณ สิ้นปี 2562 จำนวนสาขา ดิน แอนด์ เกลือทั่วโลกมีทั้งสิ้น 76 สาขา ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายสาขาทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศเพิ่มเติม รวมทั้งขยายจำนวนสิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เกลือ” (License) ไปยังต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.2.1 นโยบายการแข่งขัน และการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

#### ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอาคารพักอาศัยระดับไฮเอนด์ และธุรกิจการให้บริการ โดยมีนโยบายการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ หรือ ซูเปอร์ลักซ์วรี ที่เน้นการสร้างสรรคนวัตกรรมและการออกแบบระดับเวิร์ลด์คลาส พร้อมทั้งควบคุมดูแลการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสูงสุดภายใต้นโยบาย Zero Defect เพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์ (ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง)

บริษัทฯ มีนโยบายการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเทียบกับราคาตลาดในระดับเดียวกัน โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาในระดับพรีเมียมได้ อาทิ นวัตกรรมด้านการดีไซน์ ทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุด สิ่งอำนวยความสะดวก การเพิ่มการให้บริการ และองค์ประกอบมิกซ์ยูสที่เหมาะสมกับแต่ละรูปแบบโครงการ เป็นต้น ภายใต้การประกันคุณภาพสูงสุดของสินค้าและบริการที่ลูกค้าจะได้รับ ซึ่งช่วยสร้างความจงรักภักดีต่อแบรนด์ เพื่อเกิดการซื้อซ้ำและทำให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาของโครงการต่าง ๆ ในระดับพรีเมียมได้

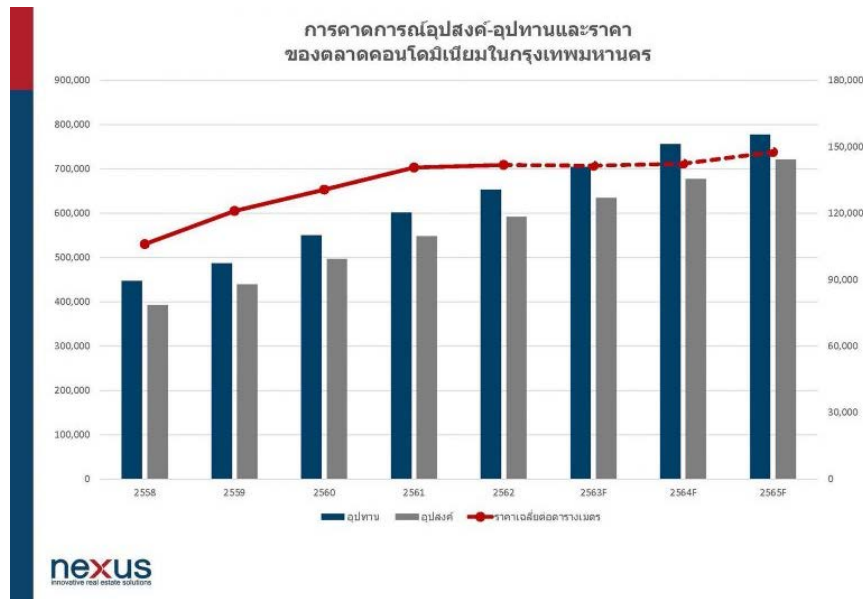
### 2.2.2 ภาวะการตลาดและการแข่งขัน

#### ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลผลวิจัยตลาดโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เปิดเผยว่า ปี 2562 ตลาดคอนโดมิเนียมมีอุปทาน (Supply) ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 29 โดยมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ 126 โครงการ รวมแล้วกว่า 43,000 ยูนิต ซึ่งพื้นที่ที่มีโครงการเปิดใหม่มากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ 1. ย่านธนบุรี เพชรเกษม มีจำนวน 10,100 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 23 2. ย่านพระโขนง สวนหลวง มีจำนวน 7,800 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 18 3. ตลาดพร้าว วังทองหลาง จำนวน 6,100 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 14 ซึ่งทำเลเหล่านี้เป็นจุดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายใหม่เป็นหลัก ทั้งสายสีน้ำเงินฝั่งธนบุรี ตามด้วยสายสีเขียวเหนือ หมอชิต – คูคต และสายสีเหลือง รัชดา/ลาดพร้าว – สำโรง

ทั้งนี้ในปี 2562 ที่ผ่านมามีการเปิดตัวโครงการใหม่ เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลางราคาเริ่มต้นที่ 75,000 – 110,000 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วถึงร้อยละ 23 แสดงให้เห็นว่าผู้พัฒนาโครงการเน้นพัฒนาคอนโดมิเนียมรวมถึงปรับราคาให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของผู้บริโภคส่วนใหญ่มากขึ้น





ที่มา: งานวิจัย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด

ในขณะที่ข้อมูลจากผลการวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย สรุปว่าปัจจัยที่ทำให้อุปทานคอนโดมิเนียมลดลงนั้น มาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ นั่นคือครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ความเชื่อมั่นในตลาดลดลง รวมถึงค่าเงินบาทที่แข็งตัวทำให้ลูกค้าต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน ไม่ตัดสินใจลงทุน อีกทั้งยังยอดขายที่น้อยลงมาจากนโยบาย LTV ของทางภาครัฐ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ นักลงทุนจึงชะลอการตัดสินใจ ส่งผลให้การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองปี 2562 ต่ำกว่าไตรมาส 3 ปีก่อนๆ โดยมีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่เพียง 1,268 ยูนิต เทียบกับปี 2561 ที่เปิดใหม่จำนวน 7,147 ยูนิต

## Newly Launched Condominium Units in Bangkok



Source | CBRE Research

ที่มา: งานวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด

ผลวิจัยจากบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด พบว่า ราคาขายคอนโดมิเนียมเฉลี่ยในตลาด ปี 2562 ปรับตัวสูงขึ้นเพียงร้อยละ 0.9 จาก 140,600 บาทต่อตร.ม. เป็น 141,800 บาทต่อตร.ม. นับว่าเป็นอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับการปรับตัวขึ้นของราคาตลอด 5 ปีที่ผ่านมา ที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 8 ต่อปี โดยราคาเฉลี่ยโครงการใจกลางเมืองที่เปิดใหม่ต่ำกว่าเมื่อปี 2561 ประมาณร้อยละ 15 ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยตลาดใจกลางเมืองคงที่อยู่ที่ 231,300 บาทต่อตร.ม. ส่วนตลาดรอบนอกใจกลางเมืองปรับขึ้นเพียงร้อยละ 1 ราคาอยู่ที่ 114,400 บาทต่อตร.ม. ในขณะที่ตลาดรอบนอกปรับราคามากที่สุดที่ร้อยละ 3 เป็น 76,000 บาทต่อตร.ม.

ด้านยอดขายพบว่า ยอดขายคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2562 มีจำนวนรวม 43,200 ยูนิต แบ่งเป็นยอดขายจากห้องชุดเปิดใหม่ 20,700 ยูนิต หรือเฉลี่ยร้อยละ 48 และห้องชุดที่เปิดขายก่อนปี 2562 มียอดขายเพิ่มประมาณ 22,500 ยูนิต ส่งผลให้อัตราขายรวมในตลาดอยู่ที่ร้อยละ 90 และมีห้องชุดเหลือขายในตลาดอยู่อีก 62,700 ยูนิต โดยอัตราการขายลดลงร้อยละ 17 ซึ่งลดลงในอัตราที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับอุปทานที่ลดลง

### **ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมซูเปอร์ลักซ์วรี**

ผลวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ชี้ว่าในปี 2562 กลุ่มตลาดลักซ์วรีขึ้นไปยังเติบโตเนื่องจากมีอุปทานน้อย คิดเป็นร้อยละ 3.76 ของคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ เท่านั้น โดยมีทั้งลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและเพื่อลงทุน ซึ่งโครงการที่มีราคาเฉลี่ย 250,000 บาทต่อตร.ม. ยังเป็นที่ต้องการเพราะผลตอบแทนจากการปล่อยเช่ามีประมาณร้อยละ 4 - 5 และอัตราการปรับราคาขายยังเพิ่มร้อยละ 5.5 - 6.5 ต่อปี ให้ผลตอบแทนร้อยละ 10 โดยเฉพาะย่าน เพลินจิต ชิดลมและหลังสวน มีอัตราการขายสูงที่สุดถึงร้อยละ 76

### **การวิเคราะห์ราคาที่ดิน**

ในปี 2562 สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ได้สรุปการประเมินราคาที่ดินในภาพรวมทั่วประเทศ มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยกว่าร้อยละ 11 ราคาต่ำสุด-สูงสุดปรับขึ้นร้อยละ 0.25 - 7.07 โดยพื้นที่ที่มีการก่อสร้างการคมนาคมขนส่งพื้นฐาน เช่นกรุงเทพมหานคร ราคาประเมินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.45 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในแนวรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างหลายเส้นทาง โดยเส้นทางที่มีราคาประเมินเพิ่มขึ้นสูงสุดคือเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ ลำลูกกา-คูคต ที่ปรับเพิ่มถึงร้อยละ 66

สำหรับกรุงเทพฯ ราคาที่ดินที่แพงที่สุดปี 2562 สามอันดับแรกได้แก่ 1) ถนนสีลม ราคาประมาณ 750,000 - 1,000,000 บาทต่อตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.14 ถนนเพลินจิตและพระราม 1 ราคาสูงสุดอยู่ที่ 1,000,000 บาท ต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 2) ถนนสาทร ราคาสูงสุดอยู่ที่ 800,000 บาทต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.67 3) ถนนสุขุมวิท ราคาสูงสุดอยู่ที่ 750,000 บาทต่อ ตร.ว. เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.38

# ร่างราคาประเมินที่ดินใหม่ทั่วประเทศ

ถนน	ราคาเดิม	ประเมินใหม่	เปลี่ยนแปลง % สูงสุด-ต่ำสุด
รามอินทรา	8.5 หมื่น-1.5 แสน	1-1.7 แสน	30.76
พหลโยธิน	1-4 แสน	1.3-5 แสน	30
สุขุมวิท	2.1-6.5 แสน	2.3-7.5 แสน	15.38
สาทร	4.5-7.5 แสน	4.5-8 แสน	6.67
พระราม 1	4-9 แสน	4 แสน-1 ล้าน	11.11
เพลินจิต	9 แสน	1 ล้าน	11.11
สีลม	7 แสน-1 ล้าน	7.5 แสน-1 ล้าน	7.14

กรุงเทพฯ  
ขึ้นเฉลี่ย 2.75%

หน่วย : บาท/ตารางวา

**dotproperty**  
MOVING ASIA ONLINE

ที่มา : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

## 2.2.3 ข้อมูลวิจัย และการสื่อสารด้านการตลาด

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลวิจัยด้านการตลาด ซึ่งราคาขายของโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วี่มีจะถูกกำหนดโดยจำแนกตามลักษณะความพิเศษของแต่ละโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้แนวทางการพิจารณาที่แน่นอนเพื่อสร้างความมั่นใจว่าราคาจะสามารถบรรลุเป้าหมายขององค์กร และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และตั้งอยู่บนมาตรฐานของสภาพตลาด การสร้างยอดขายจึงต้องให้การสื่อสารโดยตรงไปยังกลุ่มเป้าหมายและเครือข่ายของเอเจนท์ชั้นนำ รวมถึงกิจกรรมการตลาดที่ช่วยดึงดูดผู้สนใจ

ด้านการประชาสัมพันธ์และกิจกรรมการตลาด บริษัทฯ เน้นการนำเสนอข้อมูลเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบน อาทิ การทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) รวมถึงการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง (CRM) เพื่อประชาสัมพันธ์ความคืบหน้าโครงการให้ลูกค้าทราบ การสร้างห้องชุดพักอาศัยตัวอย่าง (Show Unit) เป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยให้ลูกค้าได้เห็นภาพและสัมผัสกับลักษณะบรรยากาศจริงและวัสดุที่เลือกใช้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการตัดสินใจซื้อโครงการได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ เพช ยังได้ใช้ช่องทางการตลาดดิจิทัล อาทิ เว็บไซต์ และโซเชียลมีเดีย รวมถึงจดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ภายใต้การบริหารงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถกระจายข้อมูลได้ในวงกว้างทั้งในประเทศและทั่วโลก โดยเป้าหมายการสื่อสารที่สำคัญคือ การสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจในมาตรฐานคุณภาพของบริษัทฯ ในกลุ่มลูกค้าเก่าของเพช เพื่อเพิ่มโอกาสในการซื้อโครงการใหม่ของเพชหรือซื้อซ้ำ

### **ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม**

ดิน แอนด์ เดลิก้า เน้นกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูงที่มีความชื่นชอบในผลิตภัณฑ์อาหารที่มีคุณภาพ ซึ่งเครื่องปรุงและวัตถุดิบสำหรับใช้ประกอบอาหารจากผู้ผลิตที่ดีที่สุดในบริษัท เลือกสรรมาแล้ว โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มที่มีรสนิยมสูงและนิยมของคุณภาพดี ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการนำเสนอขายผลิตภัณฑ์ในรูปแบบคาเฟ่ โดยอาศัยแบรนด์คุณภาพที่มีชื่อเสียงที่สามารถให้บริการอาหารและเครื่องดื่มได้ในเวลาเร่งรีบ ด้วยกาแฟสดระดับพรีเมียม และอาหารพร้อมรับประทาน หรือการให้บริการจากเชฟในการคัดสรรวัตถุดิบเพื่อเตรียมให้กับลูกค้านำไปประกอบอาหารเอง

ในฐานะผู้นำและผู้ให้บริการผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นเลิศ ดิน แอนด์ เดลิก้า มีกลยุทธ์ในการกำหนดราคาสินค้าโดยคำนึงถึงคู่แข่งในระดับเดียวกันและความแตกต่างของสินค้า โดยผู้บริโภคจะรับรู้ได้ถึงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ผ่านการคัดสรรมาอย่างดี และราคาที่เทียบเท่ากับคุณภาพ

ดิน แอนด์ เดลิก้า ประสบความสำเร็จในการเปิดร้านค้าปลีกหลายรูปแบบในหลายทำเลทั่วตลาดสหรัฐอเมริกา รวมถึงร้านค้าออนไลน์ การตลาดระหว่างธุรกิจกับธุรกิจ และรูปแบบการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า กว่า 64 สาขาทั่วโลก จากทั้งหมด 76 สาขาทั่วโลก มุ่งเน้นการขยายอาหารและสินค้าคุณภาพสูง การให้บริการที่ดีและประสบการณ์ที่ประทับใจ การปฏิบัติต่อลูกค้า พนักงานและคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์ การพัฒนาความสัมพันธ์ภายในองค์กร รวมไปถึงการดำเนินงานและการบริหาร แบรนด์ที่ดีเยี่ยม

เนื่องจาก ดิน แอนด์ เดลิก้า เป็นแบรนด์ที่มีเอกลักษณ์ โดยเน้นการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงง่ายในการขยายธุรกิจให้ประสบความสำเร็จทั้งในสหรัฐอเมริกาและตลาดต่างประเทศ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเลือกใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสม โดยพิจารณาถึงกลุ่มเป้าหมาย ทำเล ผลิตภัณท์ และเรื่องราวของแบรนด์ เพื่อทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความแตกต่างของประสบการณ์ที่มีต่อแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า เมื่อเทียบกับแบรนด์ร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่นำเสนอผลิตภัณฑ์พรีเมียมในระดับไฮเอนด์เช่นเดียวกัน

### **2.2.3 ข้อมูลวิจัย และการสื่อสารด้านการตลาด**

#### **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีนโยบายในการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลวิจัยด้านการตลาด ซึ่งราคาขายของโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วี่มักจะถูกกำหนดโดยจำแนกตามลักษณะความพิเศษของแต่ละโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้แนวทางการพิจารณาที่แน่นอนเพื่อสร้างความมั่นใจว่าราคาจะสามารถบรรลุเป้าหมายขององค์กร และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และตั้งอยู่บนมาตรฐานของสภาพตลาด การสร้างยอดขายจึงต้องสื่อสารโดยตรงไปยังกลุ่มเป้าหมายและเครือข่ายของเอเจนท์ชั้นนำ รวมถึงกิจกรรมการตลาดที่ช่วยดึงดูดผู้สนใจ

ด้านการประชาสัมพันธ์และกิจกรรมการตลาด บริษัทฯ เน้นการนำเสนอข้อมูลเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ การทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) การจัดงานร่วมกับแบรนด์ชั้นนำอื่นๆ รวมถึงการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง (CRM) เพื่อประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการต่าง ๆ ให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การสร้างห้องชุดพักอาศัยตัวอย่าง (Show Unit) เป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยให้ลูกค้าได้เห็นภาพและสัมผัสกับลักษณะบรรยากาศจริงและวัสดุที่เลือกใช้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการตัดสินใจซื้อโครงการได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ เพช ยังได้ใช้ช่องทางการตลาดดิจิทัล อาทิ เว็บไซต์ และโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น เฟซบุ๊ก อิน스타그램 ยูทูบ รวมถึงจดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ภายใต้การบริหารงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถกระจายข้อมูลได้ในวงกว้างทั้งในประเทศและทั่วโลก โดยเป้าหมายการสื่อสารที่สำคัญคือ การสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจในมาตรฐานคุณภาพของบริษัทฯ ในกลุ่มลูกค้าเก่าของเพช เพื่อเพิ่มโอกาสในการซื้อโครงการใหม่ของเพชหรือซื้อซ้ำ

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### ธุรกิจการให้บริการ

นอกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ ยังมีธุรกิจด้านการให้บริการได้แก่ โครงการมหาสมุทร คันทรี คลับ ซึ่งประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งด้านกีฬา อาหาร และที่พักอาศัย สำหรับสมาชิก ตั้งอยู่ที่ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

### ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ดิน แอนด์ เดวก้า มีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย ทั้งในรูปแบบร้านค้าที่เป็นเจ้าของ ร้านค้าของพาร์ทเนอร์ทั่วโลก (Licensee) ช่องทางออนไลน์ (E-Commerce) และระหว่างธุรกิจกับธุรกิจเอง บริษัทฯ มองเห็นโอกาสเติบโตอย่างมากในอนาคตในทุก ๆ ช่องทาง

1. การลงทุนในแบรนด์ ดิน แอนด์ เดวก้า สร้าง Brand Recognition ทั้งในและต่างประเทศ ช่วยส่งเสริมการขายธุรกิจทุกภาคส่วน
2. ความสนใจจากเจ้าของพื้นที่ (Landlord) ที่มีต่อร้านดิน แอนด์ เดวก้า ส่งผลให้มีอำนาจในการต่อรองสูง รวมไปถึงโอกาสในการขยายสาขาในรูปแบบของแฟรนไชส์
3. ยอดขายออนไลน์มีการสั่งซื้อจากทั่วสหรัฐอเมริกา รวมไปถึงมีบางส่วนสั่งซื้อจากต่างประเทศ แสดงให้เห็นว่าแบรนด์ดิน แอนด์ เดวก้า มีความแข็งแกร่งและเป็นที่ต้องการในตลาด การใช้งานอินเทอร์เน็ตและสมาร์ทโฟนที่เพิ่มขึ้นมีส่วนอย่างมากต่อการเติบโตของธุรกิจนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญ และตั้งใจที่จะประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเพื่อส่งเสริมการขายให้มากขึ้นในอนาคต

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน	จำนวนยูนิตทั้งหมด	งานก่อสร้างที่เสร็จ (ร้อยละ)	หน่วยที่ขาย/ให้เช่าแล้วแต่ ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาเสนอขาย (ปี)	ระยะเวลาก่อสร้าง (ปี)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)			
โครงการมหานคร	การใช้พื้นที่ในลักษณะผสมผสานระหว่างอาคารพักอาศัย โรงแรม และศูนย์การค้า	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว.	ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 209 เรสซิเดนซ์	100	14	1,174.1	ปี 2552 – ปี 2562	ปี 2554 – ปี 2561	ตั้งแต่ไตรมาส 2/2559 เป็นต้นไป
โครงการมหาสมุทร	วิลล่าตากอากาศ และ คันทรีคลับ	129 ไร่ 3 งาน 17.3 ตร.ว.	วิลล่า 80 หลัง และ สมาชิก คันทรี คลับ	- วิลล่า 100 - คันทรี คลับ 77 - สपोर्ट คลับ 91	8	403.6	ปี 2558 – ปี 2562	ปี 2556 – ปี 2562 (บางส่วนเสร็จใน ปี 2559)	ปี 2560 เป็นต้นไป
โครงการนิมิต หลังสวน	อาคารพักอาศัย	2 ไร่ 2 งาน 40.2 ตร.ว.	176 เรสซิเดนซ์	89	166	6,914.1	ปี 2558 – ปี 2562	ปี 2559 – ปี 2563	ปี 2564 เป็นต้นไป

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### ปัจจัยความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงนับว่าเป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนและการกำหนดกลยุทธ์แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบในการประเมิน ควบคุม และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงขององค์กรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของเพช คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ทำการทบทวนกระบวนการประเมินความเสี่ยงภายในองค์กร โดยแบ่งประเภทความเสี่ยงออกเป็นหัวข้อต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแผนการจัดการและปรับปรุงการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### ด้านกลยุทธ์

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

ความผันผวนของตลาด ความไม่แน่นอนทางการเมือง และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในฐานะที่เพช ผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรี่ของไทย ซึ่งให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง มุ่งเน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่ยอดเยี่ยม คัดสรรผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และส่งมอบการบริการที่ดีที่สุด ด้วยประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรี่อย่างต่อเนื่องและการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับแบรนด์ชั้นนำระดับเวิลด์คลาสที่มีชื่อเสียงและรูปแบบที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ เนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ สภาพเศรษฐกิจที่มีความอ่อนไหว และมาตรการการควบคุมการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีมากขึ้นจากธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกิดขึ้นในปี 2562 การดำเนินธุรกิจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จึงเป็นไปด้วยความตั้งใจอย่างยิ่งในการลดความเสี่ยงของธุรกิจจากทุก ๆ ด้าน

##### ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม:

เนื่องจากบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการขยายธุรกิจ ดิน แอนด์ เดลิวก้า ทั้งในสหรัฐอเมริกา ประเทศไทย และในต่างประเทศ โดยการเปิดสาขาใหม่ การเปิดตัวร้านอาหารรูปแบบใหม่ ผลิตภัณฑ์ใหม่ และการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิวก้า ในต่างประเทศมากขึ้น โดยการขยายธุรกิจนั้นจำเป็นต้องใช้เงินทุนค่อนข้างมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังต้องพิจารณาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการเปิดสาขาใหม่ เสริมสร้างความเข้มแข็งของผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ โดยเน้นคุณค่าหลักและหาช่องทางบริหารจัดการจำหน่ายที่เหมาะสมเพื่อเป็นการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันของธุรกิจนี้ อีกทั้งบริษัทฯ ปรับปรุงแผนการดำเนินงานโดยการทำให้โครงสร้างทางธุรกิจง่ายขึ้น ลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น เพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น และเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานโดยการปรับโครงสร้างองค์กร การปรับปรุงสินค้าคงคลัง และการบริหารกระแสเงินสดรวมทั้งการปิดสาขาที่ไม่สร้างรายได้ และเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ปรับใช้กลยุทธ์ในรูปแบบ 'right-size' เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายและควบคุมการปฏิบัติการภายในบริษัทฯ เพื่อลดการขาดทุน

#### ด้านการดำเนินงาน

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

##### ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการไม่แล้วเสร็จตามกำหนด

ความเสี่ยงที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการย่อมเกิดขึ้นได้แม้ว่าบริษัทฯ จะมีทีมบริหารงานก่อสร้างและบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ เน้นมาตรฐานการออกแบบและคุณภาพระดับโลกอย่างไรก็ดี การวางแผนงาน การสื่อสารของแต่ละฝ่ายและการทบทวนกระบวนการก่อสร้างอาจ



เป็นสาเหตุให้เกิดความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการไม่แล้วเสร็จตามกำหนด ทั้งนี้ บริษัท บริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนี้โดยจัดให้มีการประชุมทุกสัปดาห์เพื่อจัดการและแก้ไขปัญหาได้ทันเวลาที่ อีกทั้งยังมีการกระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างใกล้ชิดโดยมีการประสานงานเพื่อแจ้งให้ทราบถึงความคืบหน้า ตอบข้อซักถามและข้อเสนอแนะและบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินเพื่อให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จตามแผนงานที่วางไว้

### **ความเสี่ยงจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น**

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมดและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการหลัก ๆ ประกอบด้วย ค่าจ้างแรงงานและค่าวัสดุก่อสร้าง ดังนั้นบริษัท บริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนี้ในระยะยาวโดยมุ่งเน้นและรักษาสัมพันธ์ภาพที่ดีต่อบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและซัพพลายเออร์ที่มีชื่อเสียง และได้ลดค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ภายหลังจากการขายทรัพย์สินออกเพื่อใช้ในการชำระหนี้สินเพื่อรักษาอัตราส่วนของรายจ่ายต่อรายได้ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ยิ่งไปกว่านั้นการปรับโครงสร้างในการบริหารที่เกิดขึ้นในปี 2562 ได้มีขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

### **ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม:**

#### **ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคลเพื่อการขยายธุรกิจ**

ภาวะการแข่งขันของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่สูงอาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถจัดหาบุคลากรที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน เพื่อช่วยผลักดันให้การดำเนินธุรกิจเติบโต บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้สำเร็จตามแผนการขยายสาขา ดิน แอนด์ เดวก้า เนื่องจากกฎหมายการจ้างแรงงานฉบับใหม่ในสหรัฐอเมริกาอาจทำให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนด้านทรัพยากรบุคคลที่ดำเนินงานในสหรัฐอเมริกาเพิ่มมากขึ้น จากความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท มีแผนบริหารจัดการโดยปรับกลยุทธ์ในการสรรหาทรัพยากรบุคคลเพื่อให้สอดคล้องกับตลาดการสรรหา นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการปรับโครงสร้างองค์กรและเกณฑ์กำหนดค่าจ้างตามความเหมาะสมของตำแหน่งงาน

### **ด้านการเงิน**

#### **ความเสี่ยงในการชำระหนี้**

ในระหว่างปี 2562 ที่ผ่านมา เพชมีการปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อรองรับกับปัญหาความเชื่อมั่นของนักลงทุนในตลาดทุนและสถาบันการเงิน ดังนั้นในการลดความเสี่ยงและเพิ่มความเชื่อมั่น บริษัทฯ ได้ริเริ่มบริหารจัดการดังนี้

- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,025,793,914 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 0.25 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 จำนวนไม่เกิน 4,012,896,957 หน่วย
- ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท วายแอล พี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 348.6 ล้านบาท ให้กับบริษัท บรู๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็มซีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ
- ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจรวมถึงการปิดสาขาของร้านดิน แอนด์ เดวก้า รวมถึงการขอมติจากผู้ถือหุ้นเพื่อในการแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ในมูลหนี้อื่น (Cross Default) ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้



- 1) ยกเว้นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ เนื่องจากบริษัทฯ ผิดนัดชำระหนี้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
- 2) แก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปเป็นเวลา 3 ปี จากเดิมครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 โดยบริษัทฯ สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดได้ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด
- 3) แก้ไขอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ให้คงอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยที่บริษัทฯ จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ ไตรมาสในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 พฤษภาคม 2563 และบริษัทฯ จะชำระส่วนต่างในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปีของทุก ๆ งวดเมื่อมีการไถ่ถอนหุ้นกู้
- 4) ยกเว้นหน้าที่ของบริษัทฯ ตามข้อกำหนดสิทธิเรื่องบริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมประจำปีของบริษัทฯ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 ต่อ 1
- 5) เลื่อนการชำระดอกเบี้ยงวดเดือนพฤศจิกายน 2562 ไปเป็นชำระไม่เกินกว่าวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2563

จากเหตุการณ์ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สินได้อย่างมีนัยสำคัญ และแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ในมูลหนี้อื่น (Cross Default) นอกจากนี้ปัจจุบันบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่พัฒนาใกล้แล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้แล้ว เช่น โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส และ โครงการมหาสมุทร วิลล่า ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อการรับรู้รายได้ภายในปี 2563 อาทิ โครงการนิมิต หลังสวน รวมทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อให้บริการ เช่น โครงการมหาสมุทร คันทรีคลับ ซึ่งคาดว่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในการชำระคืนหนี้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

#### **ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์และความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผล**

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายขนาดใหญ่ อาทิ โครงการมหาสมุทร และ โครงการนิมิต หลังสวน โดยทั้งสองโครงการมีมูลค่ารวมกว่า 1.15 หมื่นล้านบาทส่วนโครงการมหาสมุทร ลักซ์วรี วิลล่า เริ่มรับรู้รายได้บางส่วนในปลายปี 2560-2562 และคาดว่าจะโอนได้ส่วนใหญ่ในปี 2564 ส่วนโครงการนิมิต หลังสวนคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงสิ้นปี 2563 เป็นต้นไป จึงอาจส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ แสดงผลขาดทุน และอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ จนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ บริษัทฯ มีความมุ่งหวังในการดำเนินธุรกิจให้มีผลกำไร โดยเริ่มจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินระหว่างปี 2562 โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เป็นรูปแบบ 'right-size' จากการควบคุมค่าใช้จ่ายและควบคุมการปฏิบัติการภายในบริษัทฯ เพื่อลดการขาดทุนต่อเนื่องถึงปี 2563 บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลกำไรและมีความสามารถในการจ่ายปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

#### **ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ**

##### **ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร**

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ที่เกี่ยวข้องตลอดกระบวนการพัฒนาโครงการ ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ความพึงพอใจของลูกค้า การสร้างรายได้ และการสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนั้นบริษัทฯ มีแผนบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและดำเนินการตามขั้นตอนเพื่อยื่นขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการรวบรวมสิ่งจำเป็นเพื่อวางแผนและติดตามความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการ

## **ความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน**

ในฐานะที่ เพช ผู้นำในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ในประเทศไทย ได้ตกลงเข้าร่วมกับหน่วยงานต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อต่อต้านการติดสินบนและการทุจริต ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ลงนามประกาศเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้เข้าสู่กระบวนการประเมินตนเองเพื่อปรับปรุงการควบคุมภายในและการวางระบบป้องกันการทุจริตโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมผู้บริหารและพนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เสริมสร้างความเข้าใจและส่งเสริมวัฒนธรรมในองค์กรเพื่อร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจัดให้มีช่องทางในการรับแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนไว้สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรโดยไม่จำเป็นต้องระบุตัวตน

## **ความเสี่ยงจากการถูกควบคุมเสียงของที่ประชุม**

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ กลุ่มครอบครัวเดชะไกรศรี ที่มีสิทธิออกเสียงรวมกันถึงร้อยละ 35.48 อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่อาจใช้สิทธิออกเสียงในการกำหนดนโยบายหรือบริหารจัดการเพื่อประโยชน์ของกลุ่มได้ ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทคจ. 7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนบริหารจัดการเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมกิจการร่วมกันโดยวางโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนโดยมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคณะอย่างชัดเจน อีกทั้งในองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ยังประกอบด้วยกรรมการอิสระ 5 ท่าน ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจและความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงบการเงินและรายงานทางการเงินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จึงมีส่วนสำคัญอย่างมากที่จะช่วยให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีระบบ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance)

## **ด้านสิ่งแวดล้อม**

### **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ สภาพอากาศที่แปรปรวน รวมทั้งภัยพิบัติทางธรรมชาติที่ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ย่อมส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานและการดำเนินงานในทุกธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของเพชก็ได้ประสบผลกระทบจากพายุฝนที่ตกหนักทำให้น้ำท่วมและพื้นหน้าดินพัง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดการบริหารและทำงานอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่องกับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและคู่ค้าโดยมีกระบวนการป้องกันความเสียหาย เพื่อให้มั่นใจในการส่งมอบสินค้าและบริการ ให้ทุกฝ่ายได้ร่วมมือกันพัฒนาโครงการให้คืบหน้าตามแผนงานที่วางไว้

### **สิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย**

อุบัติเหตุและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ มลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง เป็นความเสี่ยงที่มักเกิดขึ้นกับชุมชนและผู้พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ ๆ มีการก่อสร้างอาคาร ซึ่ง เพช และ บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีชื่อเสียงบริหารจัดการลดความเสี่ยงนี้โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของพื้นที่ในชุมชนนั้น ๆ รวมไปถึงมาตรฐานสากลและแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุด อีกทั้ง ยังได้มีการติดตามความคืบหน้าในการทำงานและผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียและสภาพแวดล้อมโดยรอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการร้องทุกข์และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการดำเนินงานและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างทันท่วงที

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

### 4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์หลัก

#### 4.1.1 โครงการมหานคร - สุทธิ

บริษัท	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)
เพชทู	โครงการมหานคร	ตั้งอยู่ริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ ติดรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีช่องนนทรี	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว.	547.6**	4,486.6*	ติดจำนองกับธนาคารไทย พาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

\* มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยการประเมินราคาที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) และวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด ตามรายงานประเมินลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 มูลค่าทรัพย์สินตามความเห็นของบริษัทผู้ประเมิน แบ่งออกเป็น จำนวน 4,026.1 ล้านบาท (ที่ดิน 7 โฉนด พื้นที่รวม 7-3-37.1 ไร่ หรือเท่ากับ 3,137.1 ตร.ว) และ 460.5 ล้านบาท (ที่ดิน 4 โฉนด พื้นที่รวม 1-2-14.0 ไร่ หรือเท่ากับ 614 ตร.ว.) ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหามูลค่าสำหรับพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตาม TAS 36 เนื่องจากโครงการมหานครเป็นโครงการแบบผสมผสาน (คิดเฉพาะมูลค่าของที่ดินโดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน)

\*\*ราคาตามบัญชีดังกล่าวรวมมูลค่าเฉพาะโครงการของบ. เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (PP2) โดยรวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏในบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62 เนื่องจากทางบริษัท ได้มีการขายทรัพย์สินของ บ. เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (PP1) และ เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (PP3) ไปในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

#### 4.1.2 โครงการมหาสมุทร – สุทธิ

ชื่อโครงการ	กิจการ	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)
โครงการมหาสมุทร		ซอย 112 อ.หัวหิน	129 ไร่ 3 งาน		547.0*	ติดจันทองกับธนาคารไทย
		จ.ประจวบคีรีขันธ์	17.3 ตร.ว.			พาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
	• วิลล่า	บริษัทฯ	22,050.5 ตร.ว.	205.1		
	• คันทรี คลับ	บริษัทฯ	29,678.5 ตร.ว.	} 547.0		
	• คันทรี คลับ	เพช คันทรี คลับ	526 ตร.ว.			
รวม				751.1		

หมายเหตุ:

\* มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยการประเมินราคาที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตามรายงานประเมินลงวันที่ 7 สิงหาคม 2560 มูลค่าทรัพย์สินตามความเห็นของบริษัทผู้ประเมิน 547.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอในงบการเงิน TAS 16

#### 4.1.3 โครงการนิคมหลังสวน – สุทธิ

ชื่อโครงการ	กิจการ	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)
โครงการนิคมหลังสวน	บริษัทฯ	ติดถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน	2 ไร่ 2 งาน 40.2 ตร.ว.	1,672.5**	1,979.3*	ติดจำนองกับธนาคารไทย พาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

\* มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยการประเมินราคาที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตามรายงานประเมินลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 มูลค่าทรัพย์สินตามความเห็นของบริษัทผู้ประเมิน 1,979.3 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหามูลค่าสำหรับพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตาม TAS 36

\*\*มูลค่าตามบัญชี คิดเฉพาะมูลค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ปรากฏในบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 62

\*\*\*มูลค่าตามบัญชี มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ปรากฏในบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 62 มีจำนวน 4,239.0 ล้านบาท (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 61 มีจำนวน 3,735.8 ล้านบาท)

## 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพทำรายได้และกำไรที่สม่ำเสมอ ผ่านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้แล้ว และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยบริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทที่ลงทุนเสมอ และจะรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทที่เข้าไปลงทุนให้คณะกรรมการของบริษัทฯ รับทราบทุกไตรมาส

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดความเสี่ยงในการลงทุนโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยการสรรหาผู้ร่วมลงทุนที่มีความพร้อมทั้งด้านเงินลงทุน ประสบการณ์และชื่อเสียงมาเป็นผู้ร่วมลงทุนกับบริษัทฯ รูปแบบการร่วมลงทุนอาจเป็นได้ทั้งในลักษณะบริษัทย่อย หรือในลักษณะรูปแบบอื่นใดอันเกิดจากการเจรจาหรือตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และนักลงทุนที่สนใจ อย่างไรก็ตาม ในกระบวนการพิจารณาร่วมลงทุนกับนักลงทุนรายใดๆ บริษัทฯ จะต้องศึกษาถึงความจำเป็น ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นรวมทั้งผลดี ผลเสียในด้านอื่นๆ โดยบริษัทฯ จะนำผลการศึกษาทั้งหมดเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาก่อนที่จะร่วมลงทุนกับนักลงทุนรายใดๆ ทุกครั้ง

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุดและเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ คือ

### ผู้พักอาศัยรอบ ๆ ถนนสาธารณะบริเวณโครงการมหานครฟองคิปกครองกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และผู้ถูกฟ้องคดีขอให้ศาลเรียกผู้พัฒนาโครงการเข้าเป็นผู้ร้องขอ

เดิมถนนสาธารณะข้างโครงการมหานครมีสภาพคับแคบ และเจ้าของที่ดินเดิมมีธุรกิจห้องพักในบริเวณข้างเคียงพื้นที่โครงการมหานคร เจ้าของที่ดินเดิมจึงกันพื้นที่บางส่วนของถนนเพื่อให้รถทัวร์สามารถนำลูกค้าเข้ามาพักอาศัยในห้องพักของกิจการตน และได้ทำป้ายรวมทั้งพื้นถนนเพื่อสงวนสิทธิ์ว่าเป็นถนนส่วนบุคคล ต่อมาเมื่อบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (PP1) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (PP2) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (PP3) (ผู้พัฒนาโครงการ) ได้ซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมดังกล่าว และเริ่มล้อมรั้วก่อสร้างโครงการในพื้นที่ของตน (อีกทั้งยังให้สำนักงานที่ดินมาดำเนินการรังวัดขอบเขตพื้นที่ก่อนที่จะมีการล้อมรั้วแนวเขตที่ดินและก่อนที่จะเริ่มดำเนินโครงการ) ส่งผลให้พื้นที่ถนนสาธารณะที่สัญจรดังกล่าวกลับสู่สภาพคับแคบตามข้อเท็จจริงเช่นเดิมในอดีต ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 ได้มีผู้พักอาศัยรอบ ๆ ถนนสาธารณะดังกล่าวจำนวน 8 ราย (ผู้ฟ้องคดี) ได้ยื่นฟ้อง กรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดี) ต่อศาลปกครองกลาง กล่าวหาว่าผู้ถูกฟ้องคดียินยอมหรือละเลยให้ผู้พัฒนาโครงการบุกรุกและสร้างโครงการทับถนนสาธารณะและทำให้ถนนสาธารณะแคบลงกว่าที่ผู้ฟ้องคดีเคยใช้มาตั้งแต่อดีต ทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถเดินทางจากถนนสีลมซอย 9 ผ่านถนนนราธิวาสโดยทางรถยนต์ ผู้ถูกฟ้องคดีก็ยังยินยอมหรือละเลยให้ผู้พัฒนาโครงการ ระบายน้ำทิ้งเข้าไปในระบบระบายน้ำสาธารณะซึ่งเป็นเหตุให้เกิดน้ำท่วมบนถนนสาธารณะรวมทั้งในบ้านของผู้ฟ้องคดี

ผู้ฟ้องคดีจึงขอให้ศาลปกครองสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีกระทำการดังนี้

1. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีสั่งให้ผู้พัฒนาโครงการรื้อถอนกำแพงที่สร้างทับถนนสาธารณะ
2. หากผู้พัฒนาโครงการไม่รื้อถอนกำแพงคอนกรีตของโครงการ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ใช้อำนาจบังคับตามกฎหมายให้ปฏิบัติตาม
3. หากไม่ปฏิบัติตามข้อ 1 และ 2 ให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินคดีอาญากับผู้พัฒนาโครงการฐานบุกรุกทางสาธารณประโยชน์
4. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งให้ผู้พัฒนาโครงการรื้อถอนระบบระบายน้ำที่เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะและสร้างระบบระบายน้ำใหม่ภายในพื้นที่โครงการ
5. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งให้ผู้พัฒนาโครงการปิดประตูที่เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะกับอาคารจอดรถ
6. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งห้ามผู้พัฒนาโครงการยกระดับถนนสาธารณะให้สูงขึ้น และ
7. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีเพิกถอนนิติกรรมที่ผิดกฎหมายเพื่อเรียกคืนทางสาธารณประโยชน์ให้เป็นของแผ่นดิน

หลังจากเริ่มพิจารณาคดีผู้ถูกฟ้องคดีได้ขอให้ศาลปกครองกลางเรียก PP1, PP2 และ PP3 เข้าเป็นผู้ร้องขอ เนื่องจากคำพิพากษาของศาลปกครองกลางอาจมีผลกระทบต่องานโครงการ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการแต่งตั้งทนายความผู้มีความเชี่ยวชาญคดีปกครองและยื่นคำให้การต่อศาลปกครองกลางแล้ว

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) (เดิมชื่อ บริษัท ชินคาร่า จำกัด)
ชื่อภาษาอังกฤษ	PACE DEVELOPMENT CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 ซอยารซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107554000232
เว็บไซต์	<a href="http://www.pacedev.com">http://www.pacedev.com</a>
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)  
เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หุ้นกู้ของบริษัทฯ

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้  
ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2566

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

### 7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

#### 7.1 หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 26,783,432,556 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 26,783,432,556 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนชำระแล้ว 14,373,415,260 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 14,373,415,260 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ รุ่นที่ 2 จำนวน 2,460,220,171 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ รุ่นที่ 3 จำนวน 1,167,362,186 หน่วย

#### 7.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
<u>กลุ่มครอบครัวเดอะไกรศรี</u>		
1. นายสรพจน์ เดอะไกรศรี <sup>1)</sup>	4,214,656,122	29.322
2. นางยุพา เดอะไกรศรี	779,937,927	5.426
3. นายสุเมธ เดอะไกรศรี	106,572,446	0.741
<b>รวมจำนวนหุ้นกลุ่มครอบครัวเดอะไกรศรี</b>	<b>5,101,166,495</b>	<b>35.4898</b>
4. นายวิวรรณ์ ไกรพิสิทธิ์กุล	850,974,012	5.920
5. LGT BANK (SINGAPORE) LIMITED	643,511,000	4.477
6. นายจิรวิทย์ คุวานันท์	623,408,300	4.337
7. นายวิศ บูลกุล	607,513,715	4.227
8. นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์	546,850,000	3.805
9. นางจารุณี ชินวงศ์วรกุล	543,934,585	3.784
10. UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	500,000,000	3.479
11. บริษัท บร็อคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	391,000,000	2.720
12. CHINA TONGHAI SECURITIES LIMITED – ACCOUNT CI	376,504,500	2.619
13. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	369,962,200	2.574
14. THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, SINGAPORE BRANCH	323,800,000	2.253
15. นายวิชัย วชิรพงศ์	284,965,300	1.983
16. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	254,382,023	1.770
17. อื่น ๆ	2,955,443,130	20.562
<b>รวม</b>	<b>14,373,415,260</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ 1) นับรวมการถือหุ้นของคู่สมรส

### 7.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย ดังนี้

1) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพการเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

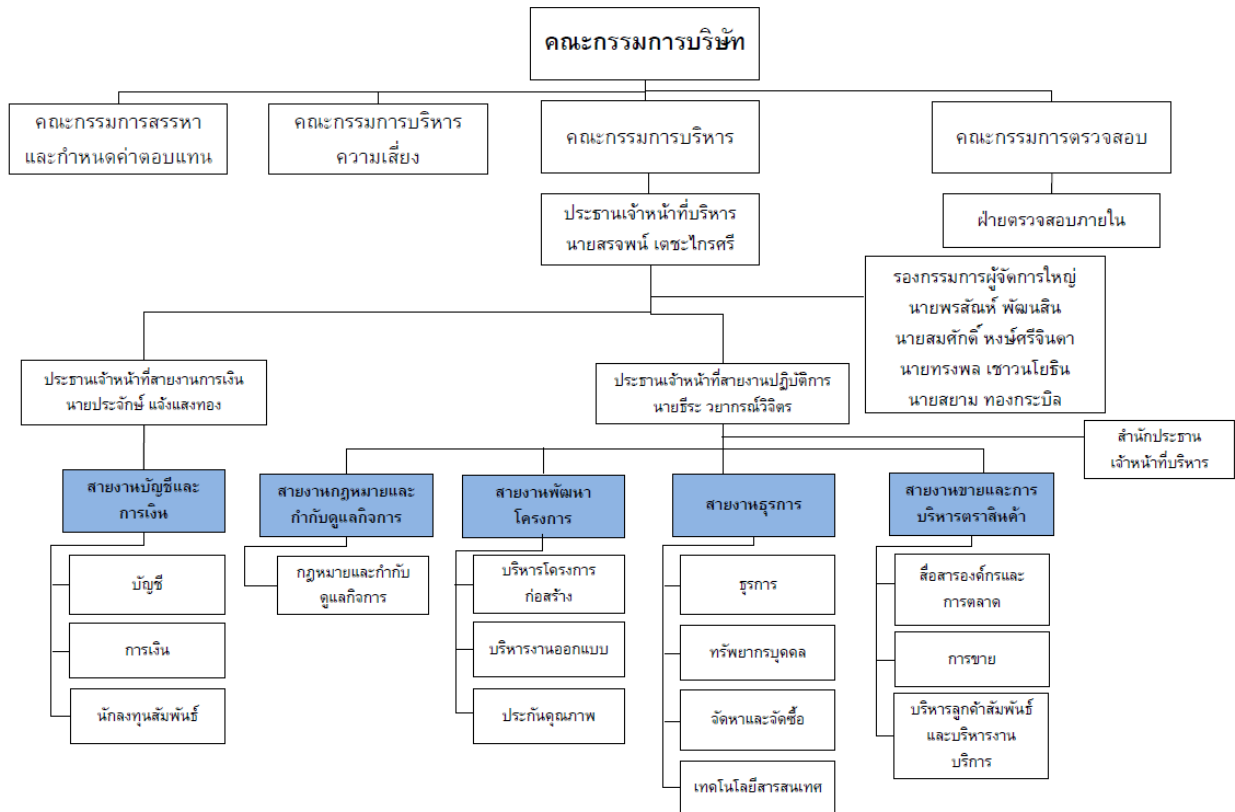
2) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพ การเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

ทั้งนี้ เพชทู พีซีซี พีเอฟอาร์ และพีอาร์อี จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้จนกว่าจะได้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### โครงสร้างองค์กร



## 8.1 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม	การเข้าร่วมการประชุม
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	18	17
2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการ	18	16
3. นายจุฬพล เตชะไกรศรี	กรรมการ	18	16
4. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการ	18	18
5. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	18	17
6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	18	18
7. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	18	17
8. นายศรัณย์พร ชูติมา*	กรรมการ และกรรมการอิสระ	12	9

**หมายเหตุ** กรรมการและผู้บริหารของบริษัทปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยมีโครงสร้างการบริหารที่ชัดเจน ถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบได้ โดย

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

โดยมี นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

\*ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

## 8.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งหมด 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/กรรมการ
3. นายทรงพล เชาวน์โยธิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่สายงานลูกค้าสัมพันธ์
4. นายสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
5. นายสยาม ทองกระบิล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
6. นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน

**หมายเหตุ:** ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 8.3 เลขานุการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลขานุการบริษัทมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

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

### 8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

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

#### 8.4.1 ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ ที่อยู่ในประเภทธุรกิจเดียวกัน โดยได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัท และผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

## ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ ในปี 2562

ปี 2562					
กรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม				ค่าตอบแทนและ เบี้ยประชุม (บาท)
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ	คณะกรรมการ	
			สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	บริหารความ เสี่ยง	
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	17/18	-	-	-	432,000
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี <sup>1)</sup>	10/13	-	3/4	1/2	261,452.05
3. นายสรรพจน์ เตชะไกรศรี	16/18	-	3/4	2/2	370,000
4. นายจุมพล เตชะไกรศรี	16/18	-	-	-	330,000
5. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	18/18	-	-	-	350,000
6. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	17/18	5/5	4/4	2/2	428,000
7. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	18/18	5/5	4/4	2/2	438,000
8. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	17/18	5/5	4/4	2/2	428,000
9. นางกิตติยา ไตรณะเกษม <sup>2)</sup>	5/5	-	-	-	89,000
10. นายศรัณย์ธร ชูติมา <sup>3)</sup>	9/12	-	-	-	193,241.76

- หมายเหตุ 1) ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2562  
2) ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562  
3) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

### 8.4.2 ค่าตอบแทนรวมและจำนวนรายของกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการประเมินการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคล โดยในปี 2561 และปี 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหาร จำนวน 6 ราย เป็นจำนวน 44.2 ล้านบาท และ 34.9 ล้านบาท

หมายเหตุ : ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้รับสวัสดิการพิเศษ ได้แก่ รถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมันรถประจำตำแหน่ง และค่าโทรศัพท์มือถือ

## 8.5 บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ อันจะเป็นพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

### 8.5.1 จำนวนบุคลากรทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งหมด 60 คน โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 157.87 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2562	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	บริษัทย่อย	รวม
	เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัท ดิน แอนด์ เดลุ๊ก เอเซีย (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดิน แอนด์ เดลุ๊ก อิงค์	
พนักงานปฏิบัติการ/ บริการ (คน)	50	29	207	302	0	588
พนักงานบริหาร (คน)	10	1	1	7	1	20
รวม (คน)	60	30	208	309	1	608
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	157.87	18.14	48.3	124.9	441.2*	790.4

\* อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 จากจำนวนเงินทั้งหมด: 14,211,301 ดอลลาร์สหรัฐ

ตารางแสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: คน)

สายงาน	31 ธ.ค. 2562
ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	6
บัญชีและการเงิน	8
ประชาสัมพันธ์ - การตลาด	2
งานขาย	1
กฎหมาย	3
ออกแบบ - ก่อสร้าง	8
ธุรการ	14
จัดซื้อ	2
ทรัพยากรบุคคล	1
สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	9
บริหารจัดการธุรกิจบริการ	4
กำกับดูแลกิจการ	1
นักลงทุนสัมพันธ์	1
<b>รวม</b>	<b>60</b>

### 8.5.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

### 8.5.3 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-



#### 8.5.4 ผลตอบแทนรวมของบุคลากรบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนแก่บุคลากรของบริษัทฯ ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของพนักงานและหวังให้พนักงานมีมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปผลตอบแทนบุคลากรในปี 2562 ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	
ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2562
เงินเดือน โบนัส และอื่น ๆ	152.66
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ*	5.21
<b>รวม</b>	<b>157.87</b>

หมายเหตุ: \*บริษัทฯ เริ่มจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของพนักงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 เป็นต้นมา

#### 8.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

- ไม่มี -

#### 8.5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าการที่บริษัทฯ จะสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้น จะต้องมีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ที่ช่วยสนับสนุนกิจการของบริษัทฯ รวมถึงมีคุณลักษณะกล้าตัดสินใจ หล่อหลอมจนเป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทฯ การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่กระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่จะต้องประกอบด้วย ความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และคุณลักษณะ (Attribute) ที่สอดคล้องกับวัฒนธรรมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ได้พิจารณาแผนการพัฒนาบุคลากร รวมถึงนโยบายบริหารงานบุคคล และมีมติอนุมัตินโยบายบริหารงานบุคคลรวมถึงระเบียบและแนวปฏิบัติการบริหารงานทรัพยากรบุคคล โดยในส่วนของนโยบายบริหารงานบุคคล บริษัทฯ ถือว่า พนักงานคือ ทรัพยากรที่สำคัญขององค์กร จึงมีความมุ่งมั่นที่ดูแลรักษา พัฒนา พนักงานอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ เพื่อเพิ่มศักยภาพของพนักงาน รวมถึงสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันและมีความภาคภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของบริษัทฯ นโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- สรรหาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีความรับผิดชอบ และมีคุณธรรมเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ
- พัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ทักษะการปฏิบัติงาน และการจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นคง และความเจริญก้าวหน้าของพนักงานตามความเหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีความมั่นคง และเจริญก้าวหน้าในสายงานอาชีพโดยการ เลื่อนขั้น เลื่อนตำแหน่งงาน บริษัทฯ จะพิจารณา สรรหาบุคลากรจากภายในเข้าปฏิบัติงานแทนในตำแหน่งที่ว่างลง
- พิจารณาปรับปรุงและตอบแทนผลประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมกับตำแหน่งงาน ประสบการณ์ คุณสมบัติ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสังคม
- พัฒนาจิตสำนึก เคารพต่อกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ กติกาทางสังคมของพนักงาน
- บริษัทฯ จะส่งเสริมและรักษากฎเกณฑ์ให้ปฏิบัติงานและเจริญเติบโตไปพร้อม ๆ กับบริษัทฯ ให้นานที่สุด

บริษัทฯ ถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาตามสายงานของทุกคนที่จะต้องสร้างความเข้าใจในระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ ตลอดจนร่วมดำเนินการต่าง ๆ กับบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย และสามารถชี้แจงผู้ใต้บังคับบัญชาได้อย่างถูกต้อง

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้มีจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อเป็นแนวทางให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับหลักจริยธรรม และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ทั้งนี้ คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัทฯ จะยึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นและซื่อสัตย์สุจริต โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย และแนวปฏิบัติที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบเพื่อให้มีการผลักดันให้เกิดวัฒนธรรมในการกำกับดูแลขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นรากฐานการเติบโตที่ยั่งยืน สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการบริษัทที่ได้วางโครงสร้างองค์กรให้มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบการปฏิบัติงานได้อย่างชัดเจน ซึ่งครอบคลุมหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใต้ระเบียบปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารในการสร้างเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส จึงได้มีการกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการ โดยครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ใน 5 หมวด ดังนี้

#### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ และการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกันเพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง โดยได้ดำเนินการดังนี้

#### 1. การปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น

- 1.1 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น และการส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน ได้แก่ การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- 1.2 บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยได้ดูแลผู้ถือหุ้นมากกว่าสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมาย ได้แก่ การให้ข้อมูลสำคัญที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ การจัดให้มีบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) เพื่ออธิบายผลการดำเนินงานทุกไตรมาส เป็นต้น

- 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมากพอสมควรซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างผู้ถือหุ้นรายย่อยและรายใหญ่ โดยไม่เอื้อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งสามารถควบคุมสิทธิออกเสียง หรือควบคุมบริษัทฯ ได้ และส่งผลให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสัดส่วนการกระจายหุ้นให้ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ร้อยละ 58.59 โดยไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัทฯ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิด

## 2. การประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1 บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นปีละครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ในวันที่ 29 เมษายน 2562 โดยประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม
- 2.2 บริษัทฯ ได้จัดให้มี บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด เป็นที่ปรึกษากฎหมาย และตัวแทนจากผู้ถือหุ้นเป็นพยานในการตรวจสอบนับคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดเผยไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

## 3. การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

- 3.1 บริษัทฯ มอบให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนการประชุม 14 วัน อย่างไรก็ตาม ได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับที่บริษัทฯ จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นและใช้ในการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท [www.pacedev.com](http://www.pacedev.com) ก่อนวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวก ครบถ้วน และมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ รวมทั้งได้มีการประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวัน ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 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 และบรรจุเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ
- 3.4 ในหนังสือเชิญประชุมมีวาระการประชุมที่สำคัญเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี ได้แก่
- **วาระการแต่งตั้งคณะกรรมการ :** บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล โดยได้ให้รายละเอียดชื่อ-นามสกุล อายุ ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ แยกเป็น

บริษัทจดทะเบียน และบริษัททั่วไป หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมสำหรับกรณีเสนอแต่งตั้งกรรมการรายเดิม โดยการเสนอแต่งตั้งดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- **วาระค่าตอบแทนกรรมการ :** บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการที่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- **วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี :** บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชี ค่าตอบแทน วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- **วาระการจัดสรรกำไรและการจ่ายเงินปันผล :** บริษัทฯ ได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรกำไรและเงินทุนสำรองการจ่ายเงินปันผล พร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและนโยบายการจ่ายเงินปันผล

#### 4. การอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

- 4.1 บริษัทฯ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น ทั้งนักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และรายย่อย เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- 4.2 บริษัทฯ จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ สยาม กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสถานที่ที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย รวมทั้งได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกราย ด้วยการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลต้อนรับ และให้ความสะดวกอย่างเพียงพอ
- 4.3 บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุม 2 ชั่วโมง ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย โดยได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมอย่างเต็มที่
- 4.4 บริษัทฯ ใช้ระบบบาร์โค้ดที่แสดงรายละเอียดของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบฟอร์มลงทะเบียน เพื่ออำนวยความสะดวก รวดเร็ว และแม่นยำในการลงทะเบียน การนับคะแนนและแสดงผล
- 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 โดยกรรมการ และผู้บริหารจะตอบข้อซักถามอย่างชัดเจน ตรงประเด็น และให้ความสำคัญกับทุกคำถาม แล้วจึงให้ที่ประชุมออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ
- 5.3 บริษัทฯ ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน และไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการล่วงหน้าในที่ประชุม

- 5.4 บริษัทฯ มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้กรณีที่มิชข้อโต้แย้งในภายหลัง และในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

## 6. การดำเนินการหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

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

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบาย ดังนี้

- 1) มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ อย่างไร รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 บริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์การเสนอชื่อกรรมการและเสนอวาระการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้แก่ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและชื่อกรรมการพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณา ล่วงหน้าเป็นเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกันซึ่งถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 1 สามารถเสนอวาระและชื่อกรรมการได้ ซึ่งสัดส่วนที่กำหนดดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นมากกว่าข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดว่าผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 สามารถเสนอวาระการประชุมได้

- 3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะในวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- 4) ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
- 6) สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่มิชข้อโต้แย้งในภายหลังและในวาระการเลือกตั้งกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

- 7) มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัทฯ ทราบปฏิบัติและได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย มีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการ

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้องเนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัทฯ ซึ่งถือว่าเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบาย ดังนี้

#### 1) การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า ผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัทฯ มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดีและมีการนำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัทฯ ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัทฯ ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- บริษัทฯ ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ในการประชุมผู้ถือหุ้น

#### 2) การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรมบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม 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 การแต่งตั้งโยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้



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

#### 4) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์ และการบริการของบริษัทฯ แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงาน ดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์และการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ส่งมอบผลิตภัณฑ์และการบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ถูกต้อง เพียงพอเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้าอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ
- จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทฯ จะได้ป้องกันแก้ไข ปัญหาให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

#### 5) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่ค้าและผู้สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่ง ด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
  - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
  - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและผู้สัญญา
  - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
  - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
  - จ่ายเงินให้คู่ค้าและผู้สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธ์ภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและผู้สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน



- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

#### 6) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัยเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด
- หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห

#### 7) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

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

#### 8) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการ

อิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับโดยกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

#### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลาแสดงให้เห็นถึงสถานะภาพทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) คณะกรรมการบริษัท มุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กร ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่าเสมอทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำ โดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ งบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัท และผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้น และผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 4) บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ 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

คณะกรรมการบริษัท มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

##### 1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1) คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนรวม 8 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน ซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.

กำหนดรวม 5 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท เป็นผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านวิศวกรรม บัญชี การเงิน และกฎหมาย

- 1.2) บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท 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 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยดังที่จะกล่าวต่อไปหัวข้อ 9.2

## 4) การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1) คณะกรรมการบริษัท มีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปี โดยมีการกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าทุกปี และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และการประชุมทุกครั้งจะต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- 4.2) มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาและพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและการออกเสียงลงคะแนน
- 4.3) คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่เพียงพอ ครบถ้วน ต่อเนื่องและทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้กรรมการสามารถติดต่อเลขานุการบริษัท ได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ
- 4.4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 4.5) คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

- 4.6) คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความเข้าใจกับผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 4.7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว
- 4.8) การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

## 5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

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

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

สำหรับแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายบุคคลมีหลักเกณฑ์การประเมินแบ่งออกเป็น 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. การประชุมคณะกรรมการ
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ

## 6) คำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดเป็นนโยบายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และขนาดธุรกิจ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในประเภทและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- 6.2) ประสบการณ์ บทบาท ภาระหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน
- 6.3) ประโยชน์ที่คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับจากกรรมการแต่ละท่าน
- 6.4) ค่าตอบแทนที่กำหนดขึ้นนั้นจะต้องสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับความจำเป็นและสถานการณ์ของบริษัทฯ มาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารได้
- 6.5) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

## 7) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่

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

## 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหาคความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

## 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด คือ

- 1) คณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) คณะกรรมการบริหาร
- 4) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

### 9.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการ
3. นายจุมพล เตชะไกรศรี	กรรมการ
4. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการ
5. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7. นายวิสิทธิ์ ภาณุจโนภาส	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. นายศรัณย์พร ชูติมา *	กรรมการ และกรรมการอิสระ

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริษัท คือ นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

\* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ คือ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายจุมพล เตชะไกรศรี นายพรสัณห์ พัฒนสิน กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ

3. กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
  4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
  5. ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายใน
  6. จัดให้มีการทำงบดุลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และลงลายมือชื่อเพื่อรับรองงบการเงินดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
  7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
  8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
  9. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่ง ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระและพิจารณาให้ความเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
  10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใดและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
  11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
  12. พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารตามคำนิยามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและเลขาธิการบริษัท รวมทั้งพิจารณากำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารดังกล่าวตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอ
  13. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็น เพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
  14. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทาง



ผลประโยชน์นั้นได้กับบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

#### การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างกันอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงาน โดยแยกหน้าที่การกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกัน

ประธานกรรมการเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการดูแลและสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มความสามารถ ตามทิศทางและกลยุทธ์ที่กำหนด อาทิ ร่วมพิจารณาและกำหนดเป้าหมาย ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะแก่ผู้บริหาร ดูแลและควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนผลักดันและเสริมสร้างมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นหัวหน้าและผู้นำคณะผู้บริหารของบริษัทฯ รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ในการบริหารจัดการเพื่อให้บรรลุตามนโยบายและแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ รวมถึงกำหนดอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจในการอนุมัติวงเงินในการจัดซื้อ จัดจ้าง และการอนุมัติการจ่ายเงิน เป็นต้น

#### การประชุมกรรมการโดยไม่มีผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร มีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมด้วย โดยในปี 2562 ไม่มีประเด็นที่เกี่ยวกับการจัดการที่ทำให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ต้องประชุมร่วมกันเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ

### 9.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 3 ท่านดังนี้

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

หมายเหตุ :

- นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล และนายประเสริฐ ภัทรดิลก เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชี หรือการเงิน
- เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวมนต์ทกานต์ เขียวเนินนนท์ ได้รับการแต่งตั้งตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2556 และดำรงตำแหน่งจนถึงวันที่ 16 ตุลาคม 2562 ทั้งนี้ในระหว่างวันที่ 16 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอให้นายปิยะ เพ็ชรสด ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเป็นการชั่วคราว



## ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

### 1. อำนาจ

- 1.1 ให้คณะกรรมการตรวจสอบ มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนหนึ่งคนใด ให้เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อชี้แจง หรือให้ข้อมูลตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็นได้ โดยให้ประธาน และกรรมการตรวจสอบทุกคนมีอำนาจในการขอเอกสาร คำชี้แจง หรือข้อมูลนั้น แม้ในเวลาที่ไม่ได้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
- ผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับการติดต่อ สอบถาม หรือขอข้อมูล มีหน้าที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี
- 1.2 คณะกรรมการตรวจสอบโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจใช้บริการที่ปรึกษาภายนอกหากเห็นว่าจำเป็น เพื่อให้คำปรึกษา แนะนำในการปฏิบัติหน้าที่แก่ผู้ตรวจสอบภายใน และแก่คณะกรรมการตรวจสอบ
- 1.3 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจอนุมัติการว่าจ้างบุคคลจากภายนอกเป็นครั้งคราวเพื่อช่วยงานของผู้ตรวจสอบภายในได้ในกรณีที่ปริมาณงานมีมากเกินกว่าที่ผู้ตรวจสอบภายในจะสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นผลดีแก่บริษัทฯ ได้
- 1.4 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจสอบทาน กฎ ระเบียบ และระบบวิธีการปฏิบัติงานอื่นใดของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการกำกับดูแลกิจการ การเงิน การบัญชี การประเมินและบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจ รวมถึงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทอันจะนำไปสู่การพัฒนา แก้ไข หรือปรับปรุงเรื่องข้างต้น
- 1.5 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและทบทวนการปรับปรุงแก้ไขกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน ก่อนนำไปประกาศให้พนักงานในองค์กรทุกคนรับทราบต่อไป
- 1.6 ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจปฏิบัติการในเรื่องอื่นใดได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติมอบหมายเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้

### 2. หน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 2.1 สอบทานรายงานทางการเงิน และบัญชีของบริษัทฯ โดยเน้นคุณภาพของรายงานด้านความโปร่งใส ถูกต้อง สมบูรณ์ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเชื่อถือได้
- 2.2 สรรหา และเสนอชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งประเมินผลการปฏิบัติงานและเสนอคำตอบแทนบริการที่เหมาะสมสำหรับผู้สอบบัญชี โดยให้นำเสนอในชั้นแรกต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่นำเสนอในลำดับต่อไป เพื่อขอรับความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญของผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งจะพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ตามที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้

- 2.3 สอบทานระบบการกำกับดูแลกิจการ การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางที่เป็นที่ยอมรับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2.4 สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า ไม่มีการขัดกันด้านผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ รวมถึงสอบทานการปฏิบัติงานของพนักงาน และผู้บริหาร ว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ แนวปฏิบัติ ข้อกำหนดว่าด้วยจริยธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 สอบทาน การปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน แนะนำ และสนับสนุนให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ เพื่อประสิทธิผลและประสิทธิภาพ ของความเห็น และข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบภายใน และเพื่อให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์เหล่านั้นไปสู่การปฏิบัติในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประสานงาน และสร้างความเข้าใจอันดี ระหว่างคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน กับผู้ตรวจสอบภายใน
- 2.6 สรรหา นำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท ในการประเมินผล แต่งตั้ง โยกย้าย การให้พ้นตำแหน่งและการให้ผลตอบแทนแก่ผู้ตรวจสอบภายใน
- 2.7 สอบทานและอนุมัติให้ความเห็นชอบแผนงานประจำปีของผู้ตรวจสอบภายใน โดยเฉพาะงบประมาณ แผนการตรวจ แผนอัตราค่าจ้าง และแผนพัฒนาบุคลากร โดยเน้นให้ความสำคัญอย่างทั่วถึงกับการตรวจสอบทั้งด้านการเงินและการปฏิบัติการ การพัฒนาความรู้ ทักษะ และคุณลักษณะเฉพาะของบุคลากรตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งติดตามผลการปฏิบัติงานตามแผนงานต่างๆ เหล่านั้น
- 2.8 ติดตาม สอบทาน ความสามารถของผู้สอบบัญชีภายนอกในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป
- 2.9 สนับสนุนให้เกิดการประสานงานที่ดี ระหว่างผู้บริหาร คณะกรรมการ 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 จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารเข้าร่วม อย่างสม่ำเสมอหรืออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นต่องบการเงินอย่างอิสระ และปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการสอบบัญชี
- 2.14 สอบทานว่าองค์กรได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ ในกรณีที่พนักงานหรือผู้บริหารอาจมีการกระทำความผิดเป็นการทุจริต หรือใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ เป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหายนำเสนอข้อสรุปเหล่านั้นต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็ว
- 2.15 จากการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มีการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญต่อรายการดังต่อไปนี้
- (1) รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (2) รายการทุจริต การปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระเบียบปกติ หรือ ข้อบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน หรือ
  - (3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมหรือระยะเวลาที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องไม่มีธุรกิจ หรือส่วนร่วมในการบริหารงาน หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจโดยอิสระ โดยกรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่งรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกันซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการตรวจสอบขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการตรวจสอบผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

### 9.2.3 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	กรรมการบริหาร
3. นายสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา	กรรมการบริหาร
4. นายธีระ วายากรณวิจิตร	กรรมการบริหาร
5. นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง	กรรมการบริหาร/เลขาธิการคณะกรรมการบริหาร

หมายเหตุ : เลขาธิการคณะกรรมการบริหาร คือ นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรองเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
2. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้โดยในการดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่ก่อให้เกิดหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 450 ล้านบาท และระยะเวลาผูกพันเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ในส่วนของหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ให้รวมถึง สินเชื่อโครงการที่บริษัทฯ ทำกับสถาบันการเงินใดๆ (Project Finance) ด้วย
5. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการบริษัททราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
  - 5.1 รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - 5.2 รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปีและงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - 5.3 รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

6. ในการประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาดำเนินการใดๆ ตามอำนาจหน้าที่ของตนที่กำหนดในคำสั่งนี้ จะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุมในอันที่จะสามารถดำเนินการใดๆ ดังกล่าวได้
  7. ในการออกเสียงของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริหารให้กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงได้ท่านละ 1 เสียง ในกรณีที่เสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการบริหารมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 เสียง
  8. การลงมติในเรื่องใดของคณะกรรมการบริหาร จำต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดขององค์ประชุมในคราวการประชุมเพื่อลงมตินั้น
  9. ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร เดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม กรรมการเพียงท่านใดท่านหนึ่งจะเรียกให้มีการประชุมเป็นกรณีพิเศษต่างหากจากการประชุมตามปกติก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องบอกกล่าววาระการประชุมล่วงหน้าแก่กรรมการอื่นในระยะเวลาตามสมควรและเพียงพอแก่การทำหน้าที่กรรมการในการพิจารณาการประชุมนั้น
  10. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงาน และ/หรือ บุคคลใดๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินงานใดๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ แทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารก็ได้
  11. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ
- ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง โดยกรรมการบริหารซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

#### 9.2.4 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนคือ นายปิยะ เพชรสด ได้รับการแต่งตั้งตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2555

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้

1. พิจารณาสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง โดยให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการสรรหาที่ชัดเจนและโปร่งใส เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม ชัดเจนและโปร่งใส เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดย
  - ก) คณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  - ข) ส่วนค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัท นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณากลับการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เป็นประจำทุกปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
4. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน ด้วยตนเอง เป็นประจำทุกปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
5. ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
6. พิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องของจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดองค์กร การดำเนินธุรกิจ และความซับซ้อนของการดำเนินการของบริษัท ตลอดจนการกำหนดและตรวจสอบคุณสมบัติของกรรมการแต่ละท่าน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
7. พิจารณากลับการและจัดทำแผนพัฒนาความรู้ของกรรมการให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่เหมาะสม สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทที่ดี
8. พิจารณากลับการและจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Plan) เพื่อเตรียมความพร้อมต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน ในกรณีที่ผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกได้



## 9.2.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังนี้

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

หมายเหตุ : เลขาธิการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คือ นายณัฐพล ลั่นลาวัลย์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 และดำรงตำแหน่งจนถึงวันที่ 1 กันยายน 2562 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 นายปิยะ เพชรสด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นเลขาธิการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. พิจารณากลั่นกรองนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ และความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท ให้ความเห็นชอบ โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม
2. กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. ให้ความเห็นกับฝ่ายบริหารในการกำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงและเพดานความเสี่ยงเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ
5. ให้ความเห็นกับฝ่ายบริหารในการกำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสภาพการณ์
6. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
7. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน และสถานะความเสี่ยงของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด
8. จัดให้มีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความจำเป็น
9. สนับสนุนคณะทำงานบริหารความเสี่ยงในด้านบุคลากร งบประมาณและทรัพยากรอื่นที่จำเป็นให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบ



ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

### 9.3 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท กรรมการอิสระและผู้บริหารของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกบุคคลเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง โดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 3/2560 เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการไว้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการอย่างน้อย 5 คน และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ โดยอาจเลือกกรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เหมาะสม ทั้งนี้ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. ผู้เป็นกรรมการของบริษัทฯ ไม่จำเป็นจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
  - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากนักน้อยเพียงใดไม่ได้
  - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการลาออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงกับหนึ่งในสาม (1/3) สำหรับกรรมการที่จะต้องลาออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่ 2 ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัท นั้นให้ใช้วิธีการจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้
5. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ
  - (1) ตาย
  - (2) ลาออก
  - (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

- (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการบริษัท อาจเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน โดยมติของคณะกรรมการตามวาระหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
2. คุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามหัวข้อ 9.2.2 คุณสมบัติกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และในกรณีที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหา พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังที่ได้กล่าวไปในหัวข้อ 9.2.4

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

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

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้มีกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) เป็นกรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องเป็นกรรมการอิสระด้วย
2. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

3. กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และในกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสม

#### 9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว โดยตัวแทนอาจเป็นประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใด ๆ ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสมในธุรกิจดังกล่าว โดยปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเหล่านั้น ตัวแทนจะต้องบริหารและจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและร่วมตามกฎหมายเกณฑ์ และระเบียบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เกี่ยวข้อง

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

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ นั้น ต้องดูแลบริษัทย่อยในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทฯ สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

#### 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัทฯ ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะส่งผ่านมายังเลขาธิการบริษัท ก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- 3) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้อำนวยการ

ฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

- 4) บริษัทฯ กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงานซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

#### 9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาล และการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2562 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 9.4 ล้านบาท และสำหรับบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 150,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ไม่มีค่าบริการอื่น (non-audit fee)

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

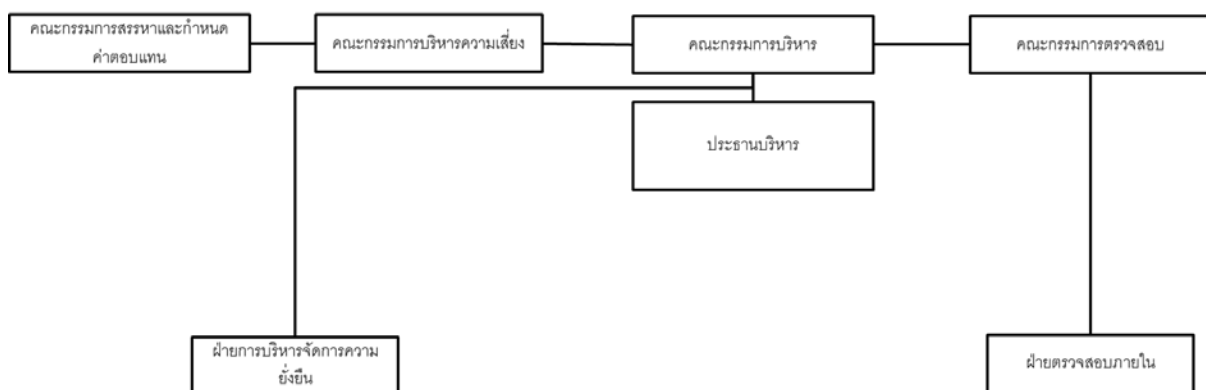
### วัตถุประสงค์ด้านความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทที่สำคัญของภาคธุรกิจในการเป็นส่วนที่ช่วยเพื่อมุ่งไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งมากกว่าการบริจาคหรือแค่ทำตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนด เมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 ฝ่ายการจัดการบริหารความยั่งยืนจึงถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเปรียบเสมือนที่ปรึกษาภายในของบริษัทฯ โดยนำแนวปฏิบัติด้านความยั่งยืนระดับโลกรวมไปถึงมุมมองทั้งในด้านโอกาสและความเสี่ยงระยะยาวทั้งสามมิติ ประกอบไปด้วยเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อม และนำมาประยุกต์เพื่อสร้างคุณค่าสำหรับผู้มีส่วนได้เสียขององค์กร วัตถุประสงค์ในระยะยาวนั้นคือการที่จะบูรณาการความยั่งยืนไปกับแนวคิดในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นส่วนในการช่วยสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับทุกภาคส่วน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของแนวคิดเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้มีความสำคัญ กับการทำธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อ 3 ด้านหลัก คือ ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ด้านสังคม (Social) และด้านบรรษัทภิบาล (Governance) ซึ่งเป็นประเด็นที่จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

### โครงสร้างการบริหารงานด้านความยั่งยืน

ฝ่ายการจัดการบริหารความยั่งยืนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริหารและถูกกำกับดูแลโดยรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ซึ่งเป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริษัทเช่นกัน โดยคณะกรรมการบริหารมีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์และการปฏิบัติงานด้านความยั่งยืนขององค์กร



### การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย

การจัดตั้งฝ่ายการบริหารจัดการความยั่งยืนนั้นยังเป็นการปูพื้นฐานในการนำคุณค่าของผู้มีส่วนได้เสียไปบูรณาการร่วมกับกลยุทธ์ทางธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ ก้าวแรกของเพชคือการระดมกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียและวิเคราะห์ความสนใจและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียรวมไปถึงการปรับปรุงแนวทางในวิธีการตอบสนองและมีส่วนร่วมของบริษัทฯกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

### กรอบการบริหารจัดการความยั่งยืน

กรอบการบริหารจัดการความยั่งยืนถูกสร้างขึ้นโดยใช้พื้นฐานของวิสัยทัศน์และพันธกิจของเพชเพื่อที่จะกำหนดวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในการที่จะรักษาคุณค่าของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาวซึ่งประกอบไปด้วย ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้าและคู่ค้าทางธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

เพชมุ่งมั่นที่จะพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีความสำคัญสูง และจะมีการตั้งเป้าหมายรวมไปถึงตัวชี้วัดเพื่อที่จะวัดผลการดำเนินงานต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์	วิสัยทัศน์	พันธกิจ	คุณค่า	
	มุ่งเป็นผู้นำทางด้าน โลฟิสสไตล์คุณภาพระดับพรีเมียม ที่ทำประโยชน์ให้ชุมชนของเรา	พัฒนานวัตกรรมและเทรนด์ใหม่ๆ เพื่อ ที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์ การให้บริการและรีเทล	ความเป็นมืออาชีพ ความสำเร็จ ความร่วมมือ จริยธรรม	
ผู้มีส่วนได้เสีย	ผู้ถือหุ้น	พนักงาน	ลูกค้าและพันธมิตรธุรกิจ	สังคมและสิ่งแวดล้อม
เป้าหมาย	การเติบโตอย่างยั่งยืน	ที่ทำงานที่สร้างสรรค์และส่งเสริมคุณภาพชีวิต	นวัตกรรมเพื่อไลฟ์สไตล์ลักซ์ชัวร์	ประโยชน์ที่ส่งผลในวงกว้าง และสามารถวัดผลได้
กลยุทธ์	สร้างการเติบโตและกำไรที่ยั่งยืนด้วยการสร้างนวัตกรรม การจัดการความเสี่ยง และ การมีธรรมาภิบาลที่ดี	ดูแลให้ความสำคัญกับวัฒนธรรมการทำงานที่สร้างสรรค์ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีความเป็นอยู่ที่ดี และมีความเป็นมืออาชีพ	จัดหาทรัพยากรและสร้างนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์และไลฟ์สไตล์ระดับไฮเอนด์ ที่เหนือความคาดหมาย	มีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคมในการรับผิดชอบต่อผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชากรและสิ่งแวดล้อม

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในจากรายงาน “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในด้านต่างๆ ทั้ง 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ การสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต รวมทั้งมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

#### 1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ ได้จัดสภาพแวดล้อม และโครงสร้างองค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทฯ มุ่งหวัง และสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งมีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานรวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมทางธุรกิจที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้

#### 2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการประเมินติดตามภาพรวม และได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายในและภายนอก ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

#### 3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมภายในในระดับดี และเหมาะสมกับประเภทธุรกิจ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรโดยจัดให้มีโครงสร้างองค์กร และการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงานอย่างชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความเหมาะสมคล่องตัว และสอดคล้องกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง

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

#### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุม และในส่วนของรายงานการประชุมนั้น บริษัทฯ ได้มีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการบริษัทเป็นรูปเล่ม และในระบบฐานข้อมูล สามารถสืบค้นง่าย แต่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้

นอกจากนี้ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลสารสนเทศ ตามที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ และมีนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศโดยให้ทุกคนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นผู้ดูแลระบบการรักษาความปลอดภัยของระบบคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพ และเตรียมแผนฉุกเฉินสำหรับระบบข้อมูลสารสนเทศเพื่อป้องกันข้อมูลสูญหาย โดยอยู่ภายใต้ นโยบายรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศของบริษัทฯ ส่วนการบันทึกบัญชีได้ปฏิบัติตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีในความบกพร่องในการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี

#### 5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกเดือน เพื่อพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารว่าเป็นไปตามเป้าหมายหรือไม่ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ยังได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบดูแลสอบทานระบบควบคุมภายในผ่านฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงาน อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในทุกไตรมาส โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีข้อคิดเห็น / ข้อเสนอแนะให้บริษัทฯ นำไปปรับปรุงแก้ไขกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### 11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

##### หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสาวมนต์ทกานต์ เขียรณตินันท์ ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งจนถึงวันที่ 16 ตุลาคม 2562 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ยังไม่สามารถสรรหาบุคคลากรที่จะมาดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายในได้ อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายวัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต รวมทั้งมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ

##### หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล      ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ



## 12. รายการระหว่างกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

### บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (นิติบุคคล)	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ จำกัด	FP	ร้านอาหาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	PACED	ผู้ให้บริการด้านการบริหารโครงการ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายโชติพล เตชะไกรศรีถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ
บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด	FIERCE	พิมพ์โฆษณาหนังสือพิมพ์ วารสาร และ นิตยสาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นร้อยละ 88.6
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	FPH	ผู้ลงทุนในบริษัทต่างๆ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท ดับเบิลยู เอ็ม แอดไวเซอร์ จำกัด	WM-AD	ผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา	เป็นบริษัทที่นายพงษ์ศักดิ์ มหัทธนะกุล เป็นกรรมการบริษัท
บริษัท มหานคร บีสโปก เทเลเลอริง จำกัด	BeSPK	ร้านตัดชุดสูท	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
Grovepark International Limited	Grovepark	ผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา	เป็นบริษัทที่ Mr. Charles Finch มีอำนาจควบคุม * พ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในช่วงปี 2562
บริษัท พรอมิสซิ่ง ยูธ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เวอร์ิตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด”)	PromiseY	คลินิกเวชกรรม	เป็นบริษัทย่อยของ Verita Thailand Pte.Limited ที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 * พ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในช่วงปี 2562

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (บุคคล)	ลักษณะความสัมพันธ์
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 29.322
นายสุเมธ เตชะไกรศรี	เป็นบิดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.741
นางยุพา เตชะไกรศรี	เป็นมารดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 5.429
นายจุมพล เตชะไกรศรี	เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นน้องชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี
นายธีระ วายาการณ์วิจิตร	เป็นกรรมการบริษัท Dean & DeLuca Asia (Singapore) Pte Ltd, Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited, and Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
นายพงษ์ศักดิ์ มัทธนสกุล	เป็นกรรมการบริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
Mr. Charles Finch	เป็นกรรมการของ Dean & DeLuca Inc. * พ้นจากการเป็นกรรมการของ Dean & DeLuca Inc. ในระหว่างปี 2562

ในปี 2562 และ ปี 2561 บริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

### (1) รายการซื้อสินค้าและบริการ

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)		
เพช ทรี	FP	ลูกหนี้การค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ คงเหลือ	79.0 - - - 79.0 (79.0) -	- 79.0 - - 79.0 (79.0) -	<ul style="list-style-type: none"> <li>FP ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพช ทรี ที่ตึก Cube จำนวน 2 สัญญา ประกอบด้วยสัญญาที่ 1 ร้าน Vouge และสัญญาที่ 2 ร้าน L'Atelier de Joel Robuchon ตั้งแต่ปี 2556 และ 2557 ตามลำดับ ซึ่งได้มีการทำสัญญาแก้ไขต่อมาเรื่อยๆ</li> <li>ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย. ปี 2561 เพช ทรี ได้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพช ทรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของ เพช ทรี และ เพช วัน คีนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพช ทรี และ เพช วัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกครั้ง</li> <li>ทั้งนี้เพช ทรี ยังคงมีลูกหนี้การค้า FP อยู่ในงบการเงินจำนวน 79 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเพช ทรี ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ FP เต็มจำนวนแล้ว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป</li> </ul>

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)		
เพช ตรี	BeSPK	ลูกหนี้การค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ คงเหลือ	3.4 - - - 3.4 (3.4) -	- 3.4 - - 3.4 (3.4) -	<ul style="list-style-type: none"> <li>BeSPK ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพช ตรี ที่ ตึก Cube ตั้งแต่ปี 2558</li> <li>ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย 2561 เพช ตรี ได้เข้าทำรายการ จำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพช ตรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และ ในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของ เพช ตรี และ เพช วัน คีนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพช ตรี และ เพช วัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทฯ อีกครั้ง</li> <li>ทั้งนี้เพช ตรี ยังคงมีลูกหนี้การค้า BeSPK อยู่ในงบการเงิน จำนวน 3.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเพช ตรี ได้ตั้งค่าเผื่อ หนี้สงสัยจะสูญ BeSPK เต็มจำนวนแล้ว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป</li> </ul>
เพช ตรี	PromiseY	ลูกหนี้การค้า ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	3.4 - - 3.4 -	- 4.7 - (1.3) 3.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>PromiseY ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพช ตรี ที่ตึก Cube ตั้งแต่ปี 2559</li> <li>ต่อมาเมื่อเดือน เม.ย 2561 เพช ตรี ได้เข้าทำรายการ จำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงตึก Cube ให้แก่บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เพช ตรี จึงไม่มีการบันทึกรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่เดือน เม.ย. 2561 เป็นต้นมา และ ในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของ เพช ตรี และ เพช วัน คีนจากกลุ่มผู้ร่วมทุน (Apollo และ Goldman Sachs) ดังนั้น เพช ตรี และ เพช วัน จึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทฯ อีกครั้ง</li> <li>ต่อมาในระหว่างปี 2562 PromiseY ได้พ้นจากการเป็น บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป</li> </ul>

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)		
ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	FP	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.1 - (0.1) -	0.3 0.6 (0.8) 0.1	● ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) ได้ขายอาหารและเครื่องดื่มให้ FP	● รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป
ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	FIERCE	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	1.4 - - 1.4	1.4 - - 1.4	● ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) ได้ขายอาหารและเครื่องดื่มให้กับทาง FIERCE	● รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป
ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	รายได้ค่าอาหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.4 - - 0.4	0.3 0.1 - 0.4	● นายสรพจน์ เดชะไกรศรี มีการซื้อผลิตภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่มจาก ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	● รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป
FIERCE	เพช คันทรี คลับ	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.7 - - 0.7	0.7 - - 0.7	● เพช คันทรี คลับ ได้มีการว่าจ้างให้ FIERCE ถ่ายภาพ โครงการเพื่อใช้ลงสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ทางการ ตลาด	● รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป
FP	ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย)	ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.9 0.1 (0.2) 0.8	- 1.8 (0.9) 0.9	● ในระหว่างงวด ดิน แอนด์ เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) ได้ มีการซื้ออาหารและเครื่องดื่มจากทาง FP	● รายการดังกล่าวเข้า ลักษณะรายการ การค้าที่มีเงื่อนไข ทั่วไป

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)		
WM-AD	เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	5.3 21.4 (10.7) 16.0	5.3 21.4 (21.4) 5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด (PIS) ได้ทำสัญญาจ้างเหมางานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างส่วนงานตกแต่งภายในโครงการมหานครมาตั้งแต่ปี 2558 โดยมีการคิดค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา</li> <li>ปี 2562 PIS ได้ทำสัญญาจ้างเหมางานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างส่วนงานตกแต่งภายในโครงการมหานครโครงการโรงแรมแมนดาริน โอเรียลเต็ล จำนวน 4 ฉบับ รายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาลงวันที่ 1 มกราคม 2562 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ ม.ค.-มี.ค. 62 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 5.35 ล้านบาท</li> <li>- สัญญาลงวันที่ 1 เมษายน 2562 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ เม.ย.-มิ.ย. 62 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 5.35 ล้านบาท</li> <li>- สัญญาลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ ก.ค.-ก.ย. 62 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 5.35 ล้านบาท</li> <li>- สัญญาลงวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ระยะเวลาให้บริการตั้งแต่ ต.ค.-ธ.ค. 62 จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 5.35 ล้านบาท</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป</li> </ul>

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ ผู้รับบริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)		
Grovepark	Dean & DeLuca Inc.	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	19.4 - (19.4) -	13.4 6.0 - 19.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dean &amp; DeLuca Inc. ได้มีการว่าจ้างให้ Grovepark เป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ ต่อมาในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 Grovepark และ DDUS ได้เข้าทำสัญญา termination agreement เพื่อยกเลิกสัญญาจ้างงานกับ Grovepark</li> <li>ต่อมาในระหว่างปี 2562 Grovepark ได้พ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป</li> </ul>

## (2) เงินทอรองรับ/เงินทอรองจ่าย

ผู้รับเงินทอรอง	ผู้จ่าย เงินทอรอง	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
บริษัทฯ	นายสุเมธ เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	0.3	-	-	0.3	วันที่ 9 ก.ค. 2556 บริษัทได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คันทรี่ คลับ หัวหิน ให้คุณสุเมธเดชะไกรศรี	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายจุมพล เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	0.3	-	-	0.3	วันที่ 28 มิ.ย. 2556 บริษัทได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คันทรี่ คลับ หัวหิน ให้คุณจุมพลเดชะไกรศรี	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	40.0	2.4	-	42.4	วันที่ 27 มิ.ย. 2559 บริษัทได้ขายห้องชุดโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 1 ห้อง ให้คุณสรพจน์ เดชะไกรศรี	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด
บริษัทฯ	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินทอรองรับ	-	1.3	-	1.3	เงินทอรองรับจำนวน 1.3 ล้านบาท เป็นเงินทอรองจ่ายจากคุณสรพจน์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขายเป็นไปตามราคาตลาด

ผู้รับเงินทดรอง	ผู้จ่ายเงินทดรอง	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
บริษัทฯ	นางยุพา เดชะไกรศรี	เงินทดรองรับ	-	9.6	-	9.6	เงินทดรองรับจำนวน 9.6 ล้านบาท เป็นเงิน ทดรองจ่ายจากคุณยุพา สำหรับค่าใช้จ่ายใน การดำเนินงาน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
ดิน แอนด์ เดลุค้า เอเชีย (ประเทศไทย)	PACED	เงินทดรองรับ และ ค่าลิขสิทธิ์ค้ำจ่าย	3.5	-	-	3.5	ดิน แอนด์ เดลุค้า เอเชีย (ประเทศไทย) มีค่า ลิขสิทธิ์ค้ำจ่ายกับ PACED และเงินทดรอง ค้ำจ่ายจำนวนรวม 3.5 ล้าน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
ดิน แอนด์ เดลุค้า เอเชีย (ประเทศไทย)	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินทดรองรับ	-	16.3	-	16.3	เงินทดรองรับจำนวน 16.3 ล้านบาท เป็นเงิน ทดรองจ่ายจากคุณสรพจน์ สำหรับค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงาน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
ดิน แอนด์ เดลุค้า เอเชีย (ประเทศไทย)	นายธีระ วยากรณ์วิจิตร	เงินทดรองรับ	-	5.0	-	5.0	เงินทดรองรับจำนวน 5.0 ล้านบาท เป็นเงิน ทดรองจ่ายจากคุณธีระ สำหรับค่าใช้จ่ายใน การดำเนินงาน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไป
Dean & DeLuca Inc	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินทดรองรับ	-	2.4	-	2.4	เงินทดรองรับจำนวน 2.4 ล้านบาท หรือ 78,795 เหรียญสหรัฐ เป็นเงินทดรองจ่าย จากคุณสรพจน์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงาน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
PACED	Dean & DeLuca Inc	ค่าลิขสิทธิ์ค้ำจ่าย	2.6	-	(0.2)	2.4	PACED ค้ำจ่ายค่าลิขสิทธิ์ค้ำจ่ายกับ Dean & DeLuca Inc จำนวนรวม 80,664 เหรียญ สหรัฐ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
เพช ตรี	PromiseY	เงินมัดจำค่าเช่า ร้านที่ตึก Cube	4.2	-	(4.2)	-	เพช ตรี มีเงินมัดจำค่าเช่าร้านจาก PromiseY อยู่จำนวน 4.2 ล้านบาท ซึ่งเป็น เงินมัดจำค่าเช่าร้านที่ตึก Cube ต่อมาในระหว่างปี 2562 PromiseY ได้พ้น จากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไปโดยมีราคาขาย เป็นไปตามราคาตลาด
เพช วัน	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินทดรองรับ	8.5	-	-	8.5	เงินทดรองรับจำนวน 8.5 ล้านบาท เป็นเงิน ทดรองจ่ายสำหรับค่าประติมากรรมสำหรับ เพช วัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็น ปกติทางธุรกิจทั่วไป



ผู้รับเงินทดรอง	ผู้จ่ายเงินทดรอง	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่มระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลดระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
เพช พู๊ด รีเทล	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เงินทดรองรับ	1.4	1.0	(2.0)	0.4	เงินทดรองรับจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็นเงินทดรองจ่ายจากคุณสรพจน์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง business trip ในต่างประเทศ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป
เพช พู๊ด รีเทล	นายธีระ วายากรณ์วิจิตร	เงินทดรองรับ	-	0.4	-	0.4	เงินทดรองรับจำนวน 0.4 ล้านบาท เป็นเงินทดรองจ่ายจากคุณธีระ สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง business trip ในต่างประเทศ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป
เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส	นายพงษ์ศักดิ์ มหัทธนะกุล	เงินทดรองรับ	-	9.4	(3.4)	6.0	เงินทดรองรับจำนวน 6.0 ล้านบาท เป็นเงินทดรองจ่ายจากคุณพงษ์ศักดิ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป

### (3) รายการเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภท รายการ	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
Dean & DeLuca Inc.	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินกู้ยืม	85.7	-	(85.7)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปี 2560 Dean &amp; DeLuca Inc เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 2 ฉบับ จำนวน 0.6 ล้านเหรียญสหรัฐ และ 2.04 ล้านเหรียญสหรัฐ กับนายสรพจน์ เดชะไกรศรี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีดอกเบี้ย และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาในไตรมาส 1 ปี 2562 Grovemark, DDUS และ นายสรพจน์ ได้เข้าทำสัญญา Debt Assignment Agreement เพื่อหักกลบลบหนี้ยอดเงินกู้ระหว่างคุณสรพจน์และ DDUS กับยอดเงินกู้ระหว่าง Grovemark และ DDUS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น</li> </ul>
เพช คันทรี คลับ	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินกู้ยืม	-	0.7	-	0.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 เพช คันทรี คลับ มีการกู้ยืมเงินจากนายสรพจน์ เดชะไกรศรี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีดอกเบี้ย และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภท รายการ	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
Grovepark	Dean & DeLuca Inc.	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยคงรับ	131.4 4.4	- -	(131.4) (4.4)	- -	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 Grovepark มีเงินกู้ยืมเงินจาก Dean &amp; DeLuca Inc จำนวน 4.1 ล้านเหรียญสหรัฐ และดอกเบี้ยคงรับ 136,134 เหรียญสหรัฐและมีกำหนดชำระคืนภายใน 60 เดือนหรือก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ต่อมาในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 Grovepark และ DDUS ได้เข้าทำสัญญา termination agreement เพื่อยกเลิกสัญญาจ้างงานกับ Grovepark รวมถึงเข้าทำสัญญา Debt Assignment Agreement ระหว่าง Grovepark, DDUS และ นายสรพจน์ เพื่อหักล้างยอดเงินกู้ระหว่างคุณสรพจน์และ DDUS กับยอดเงินกู้ระหว่าง Grovepark และ DDUS</li> <li>ต่อมาในระหว่างปี 2562 Grovepark ได้พ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>
FP	บริษัทฯ	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยคงรับ	- -	22.9 1.2	- -	22.9 1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่ 25 ม.ค. 2562 FP มีการกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ จำนวน 22.9 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ย 5.5% ต่อปี</li> <li>- มีกำหนดชำระคืนภายใน 24 มค. 2564</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>
BeSPK	บริษัทฯ	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยคงรับ	- -	1.8 0.1	- -	1.8 0.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่ 25 ม.ค. 2562 BeSPK มีการกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ จำนวน 1.8 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ย 5.5% ต่อปี</li> <li>- มีกำหนดชำระคืนภายใน 24 มค. 2564</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภท รายการ	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
PromiseY	บริษัทฯ	เงินให้กู้ยืม ดอกเบี้ยคงรับ	- -	13.2 0.3	(13.2) (0.3)	- -	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่ 25 ม.ค. 2562 PromiseY มีการกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ จำนวน 13.2 ล้านบาท               <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ย 5.5% ต่อปี</li> <li>- มีกำหนดชำระคืนภายใน 24 มค. 2564</li> </ul> </li> <li>ต่อมาในระหว่างปี 2562 PromiseY ได้พ้นจากการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

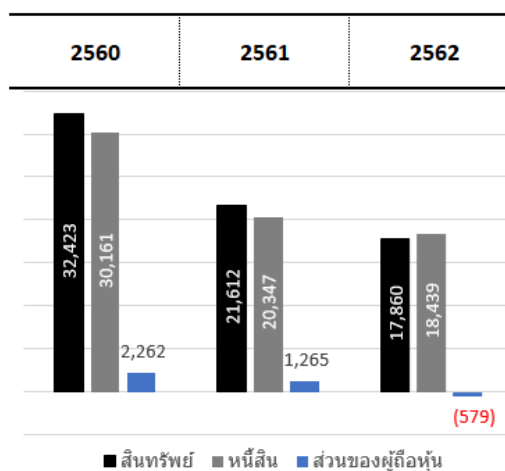
##### ข้อมูลสำคัญทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 (3 ปีย้อนหลัง)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน 3 ปีย้อนหลัง	2560	2561	2562
สินทรัพย์	32,422.63	21,611.88	17,860.16
หนี้สิน	30,160.69	20,346.81	18,439.37
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,246.94	1,265.06	(579.21)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.99	0.00	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,261.93	1,265.06	(579.21)

##### กราฟแสดงฐานะการเงิน 3 ปีย้อนหลัง



## ยอดขายที่รอโอน

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายที่รอโอน		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562	2560	2561	2562
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	10,379.5	14,256.3	14,241.0	7,169.6	13,080.9	14,035.0	3,209.9	1,175.4	
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	965.7	659.3	610.0	96.5	255.7	256.0	869.2	403.6	403.6
โครงการ นิมิต หลังสวน	6,709.3	6,914.0	7,030.0	-	-	-	6,709.3	6,914.0	6,914.0
<b>รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด</b>	<b>18,548.5</b>	<b>22,621.6</b>		<b>7,266.1</b>	<b>13,336.6</b>		<b>11,282.4</b>	<b>9,285.0</b>	<b>7,317.6</b>

- การเติบโตของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เกลูก้า” รวม 76 สาขาทั่วโลก  
กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของแบรนด์ ดิน แอนด์ เกลูก้า ทั่วโลก รวม 76 สาขา โดยประกอบด้วยสาขาที่กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของ  
ร้านในประเทศไทยจำนวน 12 สาขา และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เกลูก้า” ที่ต่างประเทศ โดยเฉพาะที่  
ประเทศญี่ปุ่นจำนวน 50 สาขา และสาขาอื่นๆ ทั่วโลกอีก 14 สาขา รวมทั้งสิ้น 64 สาขา

**14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)****อธิบายสาเหตุกรณีผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไขต้องงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบและรับรองงบการเงินโดยไม่แสดงความเห็นด้วยเหตุเนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายสถานการณ์ โดยสรุปเป็น 2 ประเด็นหลักดังต่อไปนี้

1. ข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพราะ

1.1 มีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม 8,323 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 6,500 ล้านบาท)

1.2 มีขาดทุนเกินทุนรวมจำนวน 579 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 931 ล้านบาท)

1.3 การผิณฑชำระหนี้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาสินเชื่อหลายสัญญา รวมจำนวน 10,588 ล้านบาท

1.4 บริษัทฯ และบริษัทเพช คันทรี คลับ จำกัด (PCC) ในฐานะลูกหนี้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง

1.5 กลุ่ม Dean & DeLuca, Inc. ยื่นคำร้องขอเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ผ่านวิธีฟื้นฟูกิจการในศาล (chapter 11) ต่อศาลล้มละลายกลางในประเทศสหรัฐอเมริกา

บริษัทฯ ใ้ขอเรียนชี้แจงเหตุข้างต้นดังนี้

ก. ภายหลังจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิณฑชำระหนี้ข้างต้น กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการปรึกษาและเจรจากับทางธนาคารอย่างเร่งด่วนเพื่อจัดทำแผนการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและการบริหารจัดการหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทำให้ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทลดลง รวมทั้งได้รับการยกเว้นเหตุผิณฑชำระหนี้ตามข้อกำหนดสิทธิในสัญญาหุ้นกู้ และได้รับการขยายวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และคงอัตราดอกเบี้ยเดิม

ข. บริษัทฯ และ PCC ได้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลางในวันที่ 24 เมษายน 2563 ศาลรับคำร้องในวันที่ 27 เมษายน 2563 และกำหนดนัดไต่สวนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้ง บริษัทฯ และ PCC เป็นผู้ทำแผนในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยในวันนัดไต่สวนดังกล่าว มีเจ้าหนี้ยื่นคำคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ และ PCC ต่อศาล ดังนั้น ศาลจึงมีคำสั่งนัดสืบพยานในช่วงระหว่างวันที่ 16 กันยายน 2563 – 2 ตุลาคม 2563 ซึ่งในระหว่างนี้กลุ่มบริษัทยังคงต้องรอผลการพิจารณาของศาลต่อไป

ค. บริษัทฯ มีความเห็นว่าการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัท ดิน แอนด์ เดคูมา จำกัด สามารถรักษามูลค่าทางธุรกิจรวมถึงทรัพย์สินทางปัญญาไว้ทั้งนี้การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าว นั้นจะก่อให้เกิด ผลกระทบน้อยที่สุดต่อพนักงาน ลูกค้า และคู่ค้าและสามารถทำให้ธุรกิจกลับมาฟื้นตัวและ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในอนาคต

ทั้งนี้การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทส่งผลให้กลุ่มบริษัทอยู่ในสภาวะการพักชำระหนี้โดยผลของ กฎหมายและการดำเนินงานตามปกติส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทหยุดชะงัก

## 2. การประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์

2.1 โครงการมหาสมุทร วิลล่า มูลค่า 3,254 ล้านบาท และโครงการสปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 2,533 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 547 ล้านบาท ทะเลสาบคริสตัลลาگونจำนวน 471 ล้านบาท และ สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,515 ล้านบาท

2.2 ค่าความนิยมจำนวน 2,252 ล้านบาทและเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า สัญญาแฟรนไชส์ และ โปรแกรมออกแบบเป็นจำนวนรวม 2,103 ล้านบาท

บริษัทฯ ใคร่ขอเรียนชี้แจงเหตุข้างต้นดังนี้

ก. กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่า โดยพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีประมาณกระแส เงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาได้แก่ แผนธุรกิจในอนาคต อัตราการเติบโต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด เป็นต้น พบว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าที่จะต้องบันทึกเพิ่มเติมอีก รวมทั้ง กลุ่มบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างและเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ

ข. ระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทตัดสินใจให้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจบางส่วนในต่างประเทศเพื่อใช้ประโยชน์ จากค่าความนิยมและเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าให้ได้มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการปิดสาขาที่ทำ รายได้ไม่คุ้ม และพิจารณาดำเนินธุรกิจดังกล่าวในรูปแบบใหม่กับคู่ค้าทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยน กลยุทธ์ในการบริหารให้สอดคล้องกับสถานะของธุรกิจและสถานะทางการเงินโดยได้ลดขนาดของธุรกิจ รวมถึงการลดค่าใช้จ่ายในสาขาที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูง

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

### วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

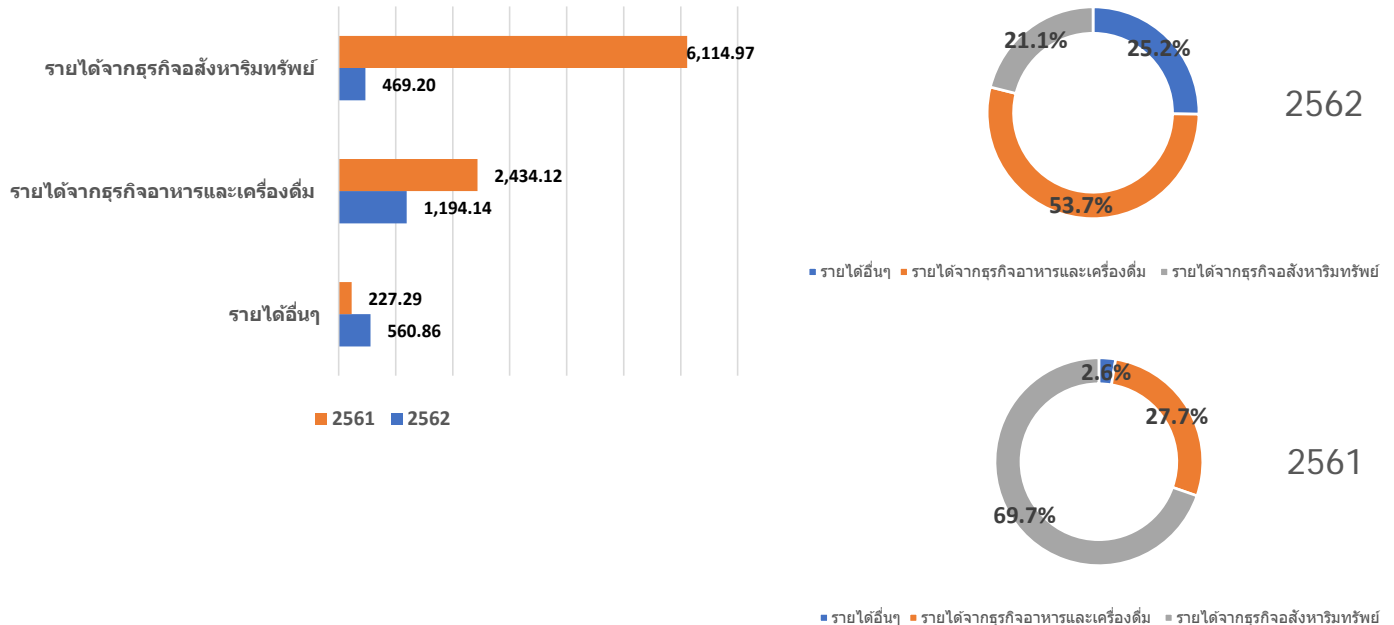
ในปี 2562 บริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุน 2,421 ล้านบาท ดีขึ้นจากปี 2561 ที่ขาดทุนสูงถึง 5,156 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท ซึ่งหากวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ตามปกติของบริษัทฯ พบว่า



## รายได้

รายได้สำหรับปี 2562 จำนวน 2,224 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 6,589 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 โดยสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

Exhibit 2: สัดส่วนของรายได้ในปี 2561 – 2562



### รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 469.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 5,646 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการมหานคร เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก ขณะที่ในปี 2562 บริษัทอยู่ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่นโครงการนิมิตหลังสวน และโครงการหาสมุทร คีที คลับ จึงเป็นเหตุให้การรับรู้รายได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

### รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

- รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,194 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 1,240 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 เนื่องจากการปิดสาขาร้าน ดิน แอนด์ เดลูกาในสหรัฐทั้งหมดจำนวนหกสาขา และในไทยจำนวนสองสาขา

### รายได้อื่นๆ

- รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายทางการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลูกา”, รายได้จากการตกแต่งภายใน และรายได้อื่นๆ จำนวน 561 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 356 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนร้อยละ 63 เนื่องจากบริษัทได้รับรู้รายได้ที่มาจาก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย, กำไรจากการดำเนินงานของ

บริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี, ถ้าไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา อิงค์

### รายละเอียดและความคืบหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Exhibit 3: รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ

โครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย	ดำเนินการ โดย	มูลค่า โครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่ รับรู้ รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มรับรู้
				จำนวน ห้อง	ล้าน บาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทุ	14,508	209	207	14,241	99	14,035	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	13	610	15	256	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลัง สวน	บริษัทฯ	8,000	176	163	7,030	93	-	2564

### อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่ 23.9% เป็น 10.4% เนื่องจากการทำโปรโมชันในการขายของโครงการที่อยู่อาศัย ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ปรับตัวดีขึ้นจาก 46.7% ในปี 2561 เป็น 52.5% เนื่องจากการปิดร้าน DEAN & DELUCA ทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและ อีกสองสาขาในไทยซึ่งส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยรวมอัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ 42.3% จากปีก่อนที่ 30.7%

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 2,603 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย 1,070 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,533 ล้านบาท โดย SG&A ลดลง 1,039 ล้านบาท หรือ -29% year-on-year จากการปรับใช้กลยุทธ์ ขนาดกิจการที่เหมาะสม (rightsized) ที่ได้เริ่มบริหารจัดการมาในช่วงไตรมาสก่อนหน้าอย่างไรก็ดี หากเทียบ SG&A to sales จะอยู่ที่ 152% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่อยู่ 42% จากการลดลงของรายได้ธุรกิจอสังหาฯ รวมไปถึงธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในสัดส่วนที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่าย

### ขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัทฯ บันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่ามูลค่า 290 ล้านบาท จากเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 100 ล้านบาทและ ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวน 181 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมี ดอกเบี้ยจ่าย 876.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.53 ล้านบาท หรือ +8% year-on-year จากดอกเบี้ยที่สูงขึ้นที่เป็นผลมาจากการผิวนัดชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

## วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวม จำนวน 17,860 ล้านบาท ลดลง 3,752 ล้านบาท หรือ -17.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 274 ล้านบาท คิดเป็น 1.5% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,004 ล้านบาท หรือ ลดลง -78.6% year-on-year
- ต้นทุนโครงการรอสิทธิประโยชน์เพื่อขาย 8,045 ล้านบาท คิดเป็น 45% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -15.8% year-on-year
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 483 ล้านบาท คิดเป็น 2.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -45.5% year-on-year
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,673 ล้านบาท คิดเป็น 14.9% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -26.1% year-on-year
- ค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ 2,266 ล้านบาท คิดเป็น 12.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -7.3% year-on-year
- ทั้งหมดสินทรัพย์หลักคิดเป็น 88.7% ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

### หนี้สิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีหนี้สินรวม จำนวน 18,439 ล้านบาท ลดลง 1,907 ล้านบาท หรือ -9.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,304 ล้านบาท คิดเป็น 12.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -24.7% year-on-year
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 3,185 ล้านบาท คิดเป็น 17.3% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +21.7% year-on-year
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 7,928 ล้านบาท คิดเป็น 43% ของหนี้สินรวม ลดลง -1.7% year-on-year
- หนี้กู้ 1,291 ล้านบาท คิดเป็น 7% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +3.1% year-on-year
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า 2,482 ล้านบาท คิดเป็น 13.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -18.6% year-on-year

ทั้งหมดหนี้สินหลักคิดเป็น 93.2% ของหนี้สินรวมทั้งหมด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ -579 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,844.27 ล้านบาท ส่งผลให้ ขาดทุนเกินทุน -579.21 ล้านบาท จาก (1) ขาดทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 2,424 ล้านบาท (2) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 580 ล้านบาท (3) ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่ 124 ล้านบาท และ (4) ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

## เอกสารแนบ 1

---

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์  ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	66	14 พฤศจิกายน 2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ Northeastern University ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ Tufts University ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> <li>- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 42/2548</li> <li>- หลักสูตร CGI รุ่นที่ 3/2558</li> <li>- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานครรุ่นที่ 1), สถาบันพัฒนาเมือง</li> <li>- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปอ.) รุ่น 2546</li> </ul>	-	-	2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ	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 สมิติเวช จำกัด (มหาชน)	การแพทย์
						2551 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ	บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วัสดุก่อสร้าง
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาเซียนโปแตชชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)	เหมืองแร่โปแตช
						2552 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด	หลักทรัพย์
						2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด	ที่ปรึกษาด้านพลังงาน และสิ่งแวดล้อม
						2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิกองทุนพัฒนาระบบ ตลาดทุน	-
						ปัจจุบัน	กรรมการ	ส่งเสริมกิจการโรงเรียน นายร้อยตำรวจ	การศึกษา

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี  ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	42	19 กันยายน 2554	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554	29.31 (ตนเอง ถือ 4,213,522,096 หุ้น)	พี่ชายของนาย จุมพล เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เชาวนโยธิน	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						-			
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มหานคร บิสโปด เทลเลอวิง จำกัด	ตัดเย็บเสื้อผ้า
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส 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 เดลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฟร์ทิน พอยท์ส จำกัด	ร้านอาหาร
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ผู้อำนวยการบริหาร	บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด	สิ่งพิมพ์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายจุฬพล เตชะไกรศรี  กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	40	19 กันยายน 2554	- ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 10/2547 - หลักสูตร DCP รุ่นที่ 102/2551	-	น้องชายของ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เขาวนโยธิน	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท ที.กรุงเทพอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ชิ้นส่วนยานยนต์
						2546 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที.กรุงเทพอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ชิ้นส่วนยานยนต์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า เอเซีย (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเฮส จำกัด	ออกแบบและตกแต่งภายใน
						2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	สโมสรกีฬา
						2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม
						2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการ แต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล  กรรมการอิสระ / กรรมการ ตรวจสอบ / ผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีและ การเงิน	63	19 กันยายน 2554	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาตรีการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร DCP รุ่นที่ 99/2551</li> <li>- หลักสูตร MFR รุ่นที่ 5/2550</li> <li>- หลักสูตร MIA รุ่นที่ 1/2550</li> <li>- หลักสูตร MIR รุ่นที่ 2/2551</li> <li>- หลักสูตร ACP รุ่นที่ 20/2551</li> <li>- หลักสูตร MFM รุ่นที่ 6/2554</li> <li>- หลักสูตร ACEP รุ่นที่ 15/2558</li> <li>- หลักสูตร RCC รุ่นที่ 20/2558</li> </ul>	-	-	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						-			



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการ แต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายประเสริฐ ภัทรดิลก  กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีและ การเงิน	63	19 กันยายน 2554	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ - หลักสูตร DCP รุ่นที่ 20/2545 - หลักสูตร DCP Refresher รุ่นที่ 1/2548 - หลักสูตร ACPG รุ่นที่ 15/2557	-	-	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						2561 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ	บริษัท ปัญจวัฒนาพลาสติก จำกัด (มหาชน)	ผลิตและจำหน่ายบรรจุ ภัณฑ์พลาสติกประเภท ขวดและฝา
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวฟ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน)	สื่อและสิ่งพิมพ์
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ	บริษัท บุติคนวิซิติ จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายเสื้อผ้า สำเร็จรูปสตรี
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ทีมาก่อสร้าง จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงิน
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คินเดรด จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรบินสัน แพลนเนอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาในการจัดทำ แผนฟื้นฟูกิจการ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการ แต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส  กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	57	7 พฤศจิกายน 2560	- ปริญญาโท Master of Laws, Monash University, Melbourne, Australia  - ปริญญาโท นิติศาสตรมหา บัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย  - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  - เนติบัณฑิตไทย	-	-	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรม มียาง จำกัด (มหาชน)	สินค้าอุปโภคบริโภค ของใช้ส่วนตัวและ เวชภัณฑ์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น เอเนอร์จี พลัส จำกัด	พลังงานทดแทน
นายศรัณย์ธร ชูติมา  กรรมการอิสระ	62	15 พฤษภาคม 2562	- ปริญญาโท สาขา Business Administration, Ohio University สหรัฐอเมริกา  - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  - International Management Program, MIT Sloan Management  - หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) ปี 2549	-	-	2552 - ปัจจุบัน	ทนายความและที่ ปรึกษากฎหมาย	W&S International Law Office, Bangkok	ที่ปรึกษากฎหมาย
						2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						2562 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาประธาน เจ้าหน้าที่บริหารด้าน ธุรกิจพิเศษ และ ประธานกรรมการ สินเชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน
						2558 - 2562	รองผู้จัดการใหญ่อาวุโส ผู้บริหารสูงสุดธุรกิจ พิเศษ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2553 - ปัจจุบัน	ประธาน และกรรมการ ผู้จัดการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัช โยธิน จำกัด	สถาบันการเงิน

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	วันที่ได้รับการ แต่งตั้งเป็นกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน  กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / รองกรรมการผู้จัดการ ใหญ่	59	19 กันยายน 2554	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554 - หลักสูตร DCP รุ่นที่ 192/2557	-	-	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ/ รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน			
						-			
						การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน			
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คอมพลีท ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด	คอมพิวเตอร์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	62	- ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัย ลอนดอน - ปริญญาตรี, ศึกษานิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏ, ศึกษาศาสตร์	-	-	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม
					2551 - 2558	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	อาหาร และค้าปลีก
นายทรงพล เชาวนโยธิน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/ ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ลูกค้าสัมพันธ์	45	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - หลักสูตร DCP รุ่นที่ 217/2559	-	ลูกพี่ลูกน้องกับ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี	2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ลิน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ธุรกิจส่งออก/นำเข้าสินค้า และที่ปรึกษา
					2554 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่/ ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ลูกค้าสัมพันธ์	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายสยาม ทองกระบิล รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	48	- ปริญญาโท Real Estate & Construction Management University of Denver, USA - ปริญญาตรี Business Administration มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - หลักสูตร DCP รุ่นที่ 205/2015	-	-	2562 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน ไทเกอร์โฮลด์ จำกัด	โฮลดิ้ง
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทุ ไทเกอร์ฟร็อพ จำกัด	โกดังให้เช่า
นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	40	- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	-	-	2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ใหญ่/ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและ การเงิน	บริษัท ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม
					2558 – 2561	ผู้จัดการอาวุโสฝ่าย ตรวจสอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ที่ปรึกษาด้านการบัญชี

หมายเหตุ : <sup>1</sup> นับรวมการถือหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

## เอกสารแนบ 2

---

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ  
ในบริษัทย่อย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

**เอกสารแนบ 2 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย กิจกรรมที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 30 ธันวาคม 2562)**

กรรมการและผู้บริหาร	1	บริษัทย่อย/กิจกรรมที่ควบคุมร่วมกัน										บริษัทที่เกี่ยวข้อง							
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	/																	///	/
2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	//, ///, X,Y	///	///	///	///	///	///	///	///	///			///	///	///	///			
3. นายจุมพล เตชะไกรศรี	//, ///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///					///,YY		
4. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	//, ///																		
5. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	//, ///																		
6. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	//, ///																		
7. นายศรณัฏฐ์ ชุตินา <sup>1)</sup>	//																		
8. นายพรสัณห์ พัฒนสิน	///, Y, YY																		
9. นายสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา	Y, YY								XX										
10. นายทรงพล เขาวนโยธิน	YY																		
11. นายสยาม ทองกระบิล	Y, YY																		
12. นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง	Y, YY								YY										

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

<sup>1)</sup> ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1) บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 9) บริษัท ดิน แอนด์ เดวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด | 17) บริษัท ที. กรุงไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)     |
| 2) บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด                         | 10) บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด                    | 18) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| 3) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด                         | 11) บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด                      | 19) บริษัท หลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด           |
| 4) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด                          | 12) บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด           |  |
| 5) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด                         | 13) บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด                     |  |
| 6) บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด                         | 14) บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                 |  |
| 7) บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด               | 15) บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด                  |  |
| 8) บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด                          | 16) บริษัท มหานคร บีสโปด เทลเลอริง จำกัด            |  |

**เอกสารแนบ 2 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย กิจกรรมที่ควบคุมร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 30 ธันวาคม 2562)**

กรรมการและผู้บริหาร	1	บริษัทที่เกี่ยวข้อง																			
		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	/	////	////	//						//											
2. นายสรรพจน์ เตชะไกรศรี	//, ///, X, Y																				
3. นายจุมพล เตชะไกรศรี	//, ///																				
4. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	//, ///				////																
5. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	//, ///					////	//	////	//		//	Z	////								
6. นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส	//, ///																////	//			
7. นายศรัณย์ทร ชูติมา <sup>1)</sup>	//													Z					XX		
8. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	///, Y, YY														//						
9. นายสมศักดิ์ หงษ์ศรีจินดา	Y, YY																				
10. นายทรงพล เขาวนโยธิน	YY																	///			
11. นายสยาม ทองกระบิล	Y, YY																			///	///
12. นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง	Y, YY																				

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

<sup>1)</sup>ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

20) บริษัท สมิติเวช จำกัด (มหาชน)

21) บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

22) บริษัท อาเซียนโปแตชชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)

23) ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

24) บริษัท เวฟ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน)

25) บริษัท คินเดรด จำกัด

26) บริษัท บุญคณินวิสต์ จำกัด (มหาชน)

27) บริษัท โรบินสัน แพลนเนอร์ จำกัด

28) บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด

29) บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

30) บริษัท ปัญญาพัฒนาพลาสติก จำกัด (มหาชน)

31) บริษัท ทีมาก่อสร้าง จำกัด

32) ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

33) บริษัท คอมพลีท ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด

34) บริษัท ลีน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

35) บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรมถุงมือยาง จำกัด (มหาชน)

36) บริษัท อีสเทิร์น เอเนอร์จี พลัส จำกัด

37) บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด

38) บริษัท วัน ไทเกอร์ โฮลด์ จำกัด

39) บริษัท พู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด

## เอกสารแนบ 3

---

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท



### หัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นางสาวมนต์ทกานต์ เขียรเนตินันท์*	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>- ปริญญาตรี สาขา เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>- ประกาศนียบัตรวิชาชีพ ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT)</li> </ul>	2556 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				2549 – 2555	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและควบคุมภายใน	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				2548 - 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท โซลาร์ตรอน จำกัด (มหาชน)	พลังงานและสาธารณูปโภค

หมายเหตุ: นางสาวมนต์ทกานต์ เขียรเนตินันท์ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการตรวจสอบภายใน จนถึงวันที่ 16 ตุลาคม 2562 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ยังไม่สามารถสรรหาบุคคลากรที่จะมาดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการตรวจสอบภายในได้

### หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นางสาวดวงกมล อิงคพัฒนากุล	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท Master of Laws, University of Southern California, USA</li> <li>- ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตรวิชาว่าความแห่งสหภาพนายความ</li> </ul>	2558 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				2552 – 2558	ที่ปรึกษากฎหมายอาวูโส	บริษัท ดีเอฟดีแอล (ประเทศไทย) จำกัด	ที่ปรึกษา

## เอกสารแนบ 4

---

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินทรัพย์สินโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่มีการประเมิน	ผู้ทำการประเมิน	ชื่อผู้ควบคุมการประเมิน	วัตถุประสงค์	วันที่ในรายงานประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
1. ที่ดินโครงการมหานคร	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อหามูลค่าสำหรับพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตาม TAS 36	24 กุมภาพันธ์ 2559	4,486,650,000
2. ที่ดินโครงการมหาสมุทร	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อนำเสนอในงบการเงิน TAS 16	7 สิงหาคม 2560	547,030,000
3. ที่ดินโครงการนิมิตหลังสวน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อหามูลค่าสำหรับพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตาม TAS 36	23 กุมภาพันธ์ 2559	1,979,250,000

## เอกสารแนบ 5

---

- (1) รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- (2) รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- (3) รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## (1) รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนายวิสิทธิ์ กาญจนภาส เป็นกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามแนวทางปฏิบัติงานที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบที่ประกาศโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ รวมถึงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้งซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมทั้ง 5 ครั้ง โดยในการประชุมทุกครั้งได้ร่วมหารือกับฝ่ายบริหาร ฝ่ายตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และได้แสดงความเห็นทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระ สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

### 1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2562 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ โดยมีความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ และทันเวลา ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานและแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระและได้รับความร่วมมือในการปฏิบัติงานอย่างดี และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมกับผู้สอบบัญชีภายนอกอย่างเป็นอิสระ โดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม 1 ครั้ง

### 2. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามที่กำหนด โดยถือหลักความถูกต้อง ความสมเหตุผลและความโปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

### 3. สอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมพิจารณาแผนการตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินระบบการควบคุมภายใน และความเสี่ยงของแต่ละระบบงานเพื่อให้แผนงานการตรวจสอบมีขอบเขตที่ครอบคลุมประเด็นที่มีความสำคัญอย่างครบถ้วน และคณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานและติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขเป็นประจำทุกรายไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบปี 2562 ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในเหมาะสม รัดกุมเพียงพอ

### 4. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ไม่พบประเด็นใดที่เป็นสาระสำคัญที่แสดงว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

## 5. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งเน้นให้มีการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ และให้เกิดความโปร่งใส โดยเฉพาะเรื่องรายการระหว่างกัน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีจริยธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

## 6. การพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ทางด้านธุรกิจและประสบการณ์ ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และได้เสนอให้คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยในปี 2562 ที่ผ่านมาผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสมตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี

## 7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองปีละ 1 ครั้ง โดยการประเมินผลแสดงได้ว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายอย่างสมบูรณ์ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและมีความเป็นอิสระเพียงพอ

นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## (2) รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการ จำนวน 4 ท่าน เป็น กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส (เป็นประธานคณะกรรมการ) นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล และกรรมการจากผู้บริหารบริษัท จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ทั้งนี้ในปี 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง ซึ่งมีการเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมทั้ง 4 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

### 1. พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการที่ว่างลงโดยคำนึงถึงสัดส่วน จำนวน ความหลากหลายขององค์ประกอบ ของคณะกรรมการที่เหมาะสมในด้าน ต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### 2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ทบทวนอัตราค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ โดย พิจารณาความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ เทียบเคียงกับบริษัทอื่นที่อยู่ใน ประเภทธุรกิจเดียวกัน และคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ผลประกอบการของบริษัท ผลงาน และภาวะทาง เศรษฐกิจ

### 3. พิจารณาทบทวนกฎบัตร ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาทบทวนปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนต่อไป

### 4. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูงประจำปี 2562

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกำหนด พิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของ ผู้บริหารระดับสูง อันได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของ ผู้บริหารรายบุคคล และการเทียบเคียงการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทอื่น ๆ ที่อยู่ในประเภทธุรกิจเดียวกัน

นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส

ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### (3) รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 4 ท่าน เป็น กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายประเสริฐ ภัทรดิลก (เป็นประธานคณะกรรมการ) นางลัดดา ศิริวัฒนา โกศล นายวิสิทธิ์ กาญจนภาส และกรรมการจากผู้บริหารบริษัทฯ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงปฏิบัติหน้าที่ตามแนวทางปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมถึงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้ในปี 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีการประชุม 2 ครั้ง ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมทั้ง 2 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

#### 1. พิจารณาทบทวนนโยบาย และประเมินความเสี่ยงประจำปี 2562

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาทบทวนนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงว่านโยบายยังคงสอดคล้อง และเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน อีกทั้งยังมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของการวัดความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ฝ่ายจัดการใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

#### 2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาทบทวนปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งจะต้องมีการทบทวนอย่างน้อยปีละครั้ง

#### 3. การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ดำเนินการประเมินตนเองทุกสิ้นปี โดยผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการความเสี่ยง ทั้งกรรมการยังได้ใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดจากฝ่ายบริหาร

นายประเสริฐ ภัทรดิลก

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2562

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการแสดงขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,421 ล้านบาท และ 6,127 ล้านบาท ตามลำดับ และงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 8,323 ล้านบาท และ 6,500 ล้านบาท ตามลำดับ และแสดงขาดทุนเกินทุนจำนวน 579 ล้านบาท และ 931 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวรวมถึงเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) จำนวน 10,588 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างเดือนตุลาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้จากธนาคารหลายฉบับ โดยธนาคารบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อหลายสัญญาและระงับการให้วงเงินและให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ รวมถึงหนี้ใดๆที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาสินเชื่อภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือแจ้งกรณีผิดนัดจากธนาคารเพิ่มเติมอีกหลายฉบับ ซึ่งระบุว่าเนื่องจากเหตุผิดนัดชำระหนี้ข้างต้นถือเป็นสาระสำคัญและให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามข้อสัญญา cross default ตามสัญญาสินเชื่อหลายฉบับ ทางธนาคารจึงเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ให้แก่ธนาคารก่อนครบกำหนด และในเดือนเดียวกัน บริษัทย่อยได้รับ Notice of Claim under Standby Letter of

Credit และ Notice of Reimbursement under Standby Letter of Credit จากธนาคารซึ่งแจ้งให้บริษัทย่อย

ดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่ธนาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด ต่อมา ในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2562

กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้จากธนาคารหลายฉบับเนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อข้างต้น ซึ่งธนาคารเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ให้แก่ธนาคารแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด

ภายหลังจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ข้างต้น ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรึกษาและเจรจากับทางธนาคารอย่างเร่งด่วนเพื่อจัดทำแผนการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและการบริหารจัดการหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13 และข้อ 22 และได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.3 และข้อ 27 ทำให้ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทลดลง รวมทั้งได้รับการยกเว้นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิในสัญญาหุ้นกู้และได้รับการขยายวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และคงอัตราดอกเบี้ยเดิมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 26

- ข) ต่อมา เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 บริษัทฯ และบริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงในฐานะลูกหนี้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ และ PCC ต่อศาลล้มละลายกลาง (“ศาล”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และ PCC ขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจและไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ด้วยเหตุการณ์ดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ และ PCC อยู่ในภาวะมีหนี้สินมากกว่าทรัพย์สิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.1 ข) ทั้งนี้ ศาลได้รับคำร้องดังกล่าวของบริษัทฯ และ PCC แล้วเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 และกำหนดนัดไต่สวนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งบริษัทฯ และ PCC เป็นผู้ทำแผนในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ในวันดังกล่าวมีเจ้าหนี้ยื่นคำคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ และ PCC ต่อศาล ศาลจึงกำหนดนัดสืบพยานเพื่อพิจารณาคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งบริษัทฯ และ PCC เป็นผู้ทำแผนในระหว่างวันที่ 16 กันยายน 2563 ถึง 2 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้ หากศาลมีคำสั่งตั้งบริษัทฯ และ PCC เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ บรรดาอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกิจการและทรัพย์สินของบริษัทฯ และ PCC จะตกเป็นของบริษัทฯ และ PCC ในฐานะผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการตามกฎหมาย โดยแนวทางการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ และ PCC คือ การหาคู่ค้าทางธุรกิจในส่วนของการที่พัฒนาแล้ว และก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จเพื่อที่จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อและดำเนินธุรกิจตามแผนงาน โดยเบื้องต้นธนาคารได้ตกลงที่จะให้การสนับสนุนโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จหลังจากที่ศาลมีคำสั่งฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งผู้ทำแผน

อนึ่ง เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัท Dean & DeLuca, Inc. (“กลุ่มบริษัท DD Inc.”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อมได้ยื่นคำร้องขอเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ผ่านวิธีการฟื้นฟูกิจการในศาล (Chapter 11) ต่อศาลล้มละลาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563 ด้วยเช่นกัน ปัจจุบันกระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวอยู่ระหว่างการประชุมเจ้าหนี้เพื่อพิจารณาแผนฟื้นฟูกิจการ ทั้งนี้ ด้วยผลกระทบของการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวและสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างและทวีความรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลให้ ณ ปัจจุบันกลุ่มบริษัท DD Inc. ยังไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับปี 2562 ให้แล้วเสร็จได้ ทำให้ในการตรวจสอบงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2562 ข้าพเจ้าไม่ได้รับรายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมสำหรับปี 2562 ของกลุ่มบริษัท DD Inc. และไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นเพื่อให้เป็นที่พอใจเกี่ยวกับฐานะทางการเงินรวมและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท DD Inc. ดังนั้น งบการเงินของกลุ่มบริษัท DD Inc. ที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทจึงอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหาร โดยไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ข้างต้นส่งผลให้กลุ่มบริษัทอยู่ในสถานะการพักชำระหนี้โดยผลของกฎหมาย และการดำเนินงานตามปกติส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทหยุดชะงัก

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 3,254 ล้านบาท และมีโครงการสปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 547 ล้านบาท ทะเลสาบคริสตัลลา군จำนวน 471 ล้านบาท และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,515 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างและการเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ และมีค่าความนิยมจำนวน 2,252 ล้านบาท และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า สัญญาแฟรนไชส์ และโปรแกรมออกแบบเป็นจำนวนรวม 2,103 ล้านบาท ที่เกี่ยวกับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทตัดสินใจให้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจดังกล่าวบางส่วนในต่างประเทศเพื่อใช้ประโยชน์จากค่าความนิยม และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าให้ได้มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการทยอยปิดสาขาที่ทำรายได้ไม่คุ้มและพิจารณาดำเนินธุรกิจดังกล่าวในรูปแบบใหม่ร่วมกับคู่ค้าทางธุรกิจ ทั้งนี้ เนื่องจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิคนัดชำระหนี้และการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวในข้อ ก) และ ข้อ ข) ข้างต้น ตามลำดับ ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.3 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน การหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมและการเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ ฝ่ายบริหารได้ทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่าไม่มีสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าที่จะต้องบันทึกเพิ่มเติมอีก ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงใน

การดำเนินธุรกิจซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนอยู่อย่างมากในสถานการณ์ปัจจุบัน เช่น ความสำเร็จของกระบวนการฟื้นฟูกิจการ การหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสถานะตลาด เป็นต้น ดังนั้น มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวอาจไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการและสถานการณ์อื่นในอนาคต

สถานการณ์ดังกล่าวทั้งหมดแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของกระบวนการฟื้นฟูกิจการซึ่งได้แก่ ความสำเร็จในการเจรจากดลงแผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและเจ้าหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆในแผนฟื้นฟูกิจการ การหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม การดำเนินการปรับปรุงแผนธุรกิจตามแผนปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และการปรับปรุงการดำเนินงานในอนาคต การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 รวมถึงการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจและสถานะตลาด

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย อย่างไรก็ตาม เรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีความไม่แน่นอนหลายสถานการณ์ แม้ว่าข้าพเจ้าจะได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอสำหรับความไม่แน่นอนแต่ละสถานการณ์ ก็ไม่สามารถที่จะสรุปผลเพื่อให้ข้าพเจ้าใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้ในขณะนี้เนื่องจากความไม่แน่นอนต่างๆอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่องบการเงินดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

## เหตุการณ์อื่นที่พบจากการปฏิบัติงานตรวจสอบ

การไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอต่อตัวเลขเปรียบเทียบ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.1 ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทฯร่วมกับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อยทั้งสองแห่ง ซึ่งสินทรัพย์หลักประกอบด้วย โรงแรม อาคารจุฑามิว และอาคารริเทล คิวบ์ รวมเป็นจำนวนเงิน 14,000 ล้านบาท และบริษัทฯและบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement เพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งจากผู้ร่วมทุน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 จากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้บริษัทฯบันทึกรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3,533 ล้านบาท ไว้ภายใต้บัญชี “ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อย่างไรก็ตาม เดิม ณ สิ้นปี 2560 เงินลงทุนดังกล่าวมีสถานะเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า (โดยเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยในเดือนเมษายน 2561 จากการเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งเพิ่มเติมตามที่กล่าวข้างต้น) ซึ่งผู้สอบบัญชีท่านเดิมได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องด้วยการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์บางประการ ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ของเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าว ซึ่งต่อมาได้ถูกสะท้อนอยู่ในรูปมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมเมื่อมีการเปลี่ยนสถานะมาเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3,533 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่สามารถระบุได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงจำนวนขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวหรือไม่ เพียงใด ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จึงมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว ซึ่งตัวเลขดังกล่าวได้นำมาแสดงเป็นตัวเลขเปรียบเทียบในงบการเงินรวมปีปัจจุบัน ดังนั้น จึงอาจมีผลกระทบต่อการเปรียบเทียบตัวเลขผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทปีปัจจุบันและตัวเลขเปรียบเทียบที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.3 เกี่ยวกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ การเสนอรายงานของข้าพเจ้าต่องบการเงินข้างต้นมิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากกรณีนี้แต่อย่างใด

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของข้าพเจ้า ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อการเสนอรายงานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง  
กับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น  
ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่  
ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 สิงหาคม 2563

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	273,598,256	1,278,058,142	12,772,571	839,929,219
เงินลงทุนชั่วคราว	9	-	6,933,495	-	6,933,495
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	483,042,170	886,724,539	425,782,711	792,886,105
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ	11	125,083,655	1,212,591	120,005,672	-
สินค้าคงเหลือ	12	88,624,853	167,772,536	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	13	8,045,329,050	9,556,362,026	7,492,799,608	7,467,150,841
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อสินค้า		28,124,611	28,502,863	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		227,862,884	405,614,892	225,513,183	361,868,480
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		17,247,973	16,327,807	303,179	20,161
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4, 14	108,520,241	-	98,122,273	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		109,506,852	108,700,461	4,715,243	4,946,376
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อรอการขาย	16	-	262,603,511	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,506,940,545	12,718,812,863	8,380,014,440	9,473,734,677
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการใช้		441,739,592	31,819,800	439,920,742	40,175
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับจากบริษัทย่อย	7	-	-	321,701,600	321,701,600
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	7	86,099,328	135,839,230	4,089,559,211	6,340,034,354
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	8,222,438,341	8,392,438,341
สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน	17	4,364,617	10,243,160	-	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	37.1 ข)	-	100,000,000	-	100,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	-	-	644,397,899	652,097,276
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	2,673,061,330	3,616,257,549	11,374,820	23,437,509
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20	2,107,930,954	1,870,430,503	1,898,680	2,631,045
ค่าความนิยม	21	2,265,619,472	2,444,339,231	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	385,734,595	268,755,663	298,827,505	180,302,361
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		388,670,400	415,377,146	58,125,320	50,908,546
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,353,220,288	8,893,062,282	14,088,244,118	16,063,591,207
รวมสินทรัพย์		17,860,160,833	21,611,875,145	22,468,258,558	25,537,325,884

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	2,304,526,553	3,058,563,439	1,983,540,241	2,445,531,793
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	23	193,095,058	176,872,943	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7	717,000	85,667,472	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24	3,185,378,862	2,617,602,901	1,062,870,174	549,418,054
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		101,412,000	101,412,000	101,412,000	101,412,000
ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	7,928,447,697	8,062,656,554	6,038,692,103	5,997,672,524
หุ้นกู้	26	1,291,115,798	1,252,665,567	1,218,344,376	1,213,829,390
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	27	-	245,294,521	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		738,937	2,670,295	499,678	2,316,744
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า		2,482,563,845	3,049,571,490	2,294,924,741	2,293,549,164
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		125,182,797	94,639,514	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	22, 25	-	-	2,098,737,808	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		216,533,576	128,903,925	80,975,515	22,749,902
รวมหนี้สินหมุนเวียน		17,829,712,123	18,876,520,621	14,879,996,636	12,626,479,571
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		72,365,538	84,110,160	-	-
หนี้สิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย	7	-	-	8,455,960,988	8,316,158,835
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	-	781,173,173	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	611,040	-	499,676
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	172,972,021	182,143,900	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	28	28,832,782	15,417,823	20,192,029	13,081,604
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		335,485,496	406,837,867	43,151,129	43,151,129
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		609,655,837	1,470,293,963	8,519,304,146	8,372,891,244
รวมหนี้สิน		18,439,367,960	20,346,814,584	23,399,300,782	20,999,370,815

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	29				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 26,783,432,556 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 16,782,648,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		26,783,432,556	16,782,648,000	26,783,432,556	16,782,648,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 14,373,415,260 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 12,038,690,872 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		14,373,415,260	12,038,690,872	14,373,415,260	12,038,690,872
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	29	(2,010,348,609)	(255,321,601)	(2,010,348,609)	(255,321,601)
สำรองอื่น		234,718,370	234,718,370	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(676,369,870)	(680,445,857)	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(263,100,789)	(324,475,349)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย		15,643,231	15,643,231	15,643,231	15,643,231
ขาดทุนสะสม		(12,338,581,849)	(9,971,094,843)	(13,309,752,106)	(7,261,057,433)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		85,417,129	207,345,738	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)		(579,207,127)	1,265,060,561	(931,042,224)	4,537,955,069
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,860,160,833	21,611,875,145	22,468,258,558	25,537,325,884
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
<b>กำไรขาดทุน:</b>					
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย		469,203,911	6,114,973,642	-	159,237,382
รายได้จากการขายสินค้าเชื่อมโยงมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม		1,194,142,393	2,434,118,681	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายความทางการค้าและชื่อทางการค้า		48,285,459	43,626,652	-	-
รายได้จากงานตกแต่งภายใน		148,687,868	23,886,386	-	-
ดอกเบี้ยรับ		7,234,950	146,424,786	315,732,219	628,816,930
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร		600,000	3,174,410	2,400,000	55,570,210
รายได้อื่น					
รายได้ค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ	15.1.1	-	-	-	1,200,000,000
กลับรายการคดีย่อยค่าในบริษัทย่อยสุทธิ	15.1.1	-	-	-	321,652,180
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	15.1.3	34,731,343	-	178,567,548	-
กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี		76,158,199	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	35,649,753	-	-	-
กำไรจากการได้รับลดหนี้		179,197,288	-	-	-
อื่นๆ		30,311,996	47,109,880	4,709,101	10,359,803
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,224,203,160</b>	<b>8,813,314,437</b>	<b>501,408,868</b>	<b>2,375,636,505</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย		420,514,638	4,653,998,122	-	138,621,440
ต้นทุนขายสินค้าเชื่อมโยงมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม		567,410,883	1,297,550,360	-	-
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน		134,476,414	9,326,938	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		1,070,203,549	2,128,809,003	6,886,342	22,486,651
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,398,550,094	1,503,717,347	540,580,135	563,810,728
ขาดทุนจากการค้อยค่า					
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	7	-	-	29,034,269	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	7	-	-	2,640,322,635	5,006,530,013
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	583,670,000	215,541,020
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	37.1 ข)	100,000,000	-	100,000,000	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์	19, 20	181,712,198	1,969,910	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี		-	36,929,817	-	-
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดีชะหนี้	13	8,565,283	-	8,565,283	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	15.1.1	-	3,532,841,239	-	-
ขาดทุนจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	22, 25	-	-	2,098,737,808	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>3,881,433,059</b>	<b>13,165,142,736</b>	<b>6,007,796,472</b>	<b>5,946,989,852</b>
<b>ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		(1,657,229,899)	(4,351,828,299)	(5,506,387,604)	(3,571,353,347)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(4,004,240)	(46,703,406)	-	-
<b>ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>(1,661,234,139)</b>	<b>(4,398,531,705)</b>	<b>(5,506,387,604)</b>	<b>(3,571,353,347)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(876,101,343)	(809,571,706)	(758,178,908)	(575,592,804)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>(2,537,335,482)</b>	<b>(5,208,103,411)</b>	<b>(6,264,566,512)</b>	<b>(4,146,946,151)</b>
ภาษีเงินได้	33	115,887,279	55,293,543	137,994,483	(46,386,701)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>		<b>(2,421,448,203)</b>	<b>(5,152,809,868)</b>	<b>(6,126,572,029)</b>	<b>(4,193,332,852)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		(121,928,609)	(7,739,255)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(121,928,609)	(7,739,255)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		(5,836,546)	8,644,157	(2,073,257)	7,498,966
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		1,167,309	(1,728,831)	414,651	(1,499,793)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(4,669,237)	6,915,326	(1,658,606)	5,999,173
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>(126,597,846)</b>	<b>(823,929)</b>	<b>(1,658,606)</b>	<b>5,999,173</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>(2,548,046,049)</b>	<b>(5,153,633,797)</b>	<b>(6,128,230,635)</b>	<b>(4,187,333,679)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,421,448,203)	(5,155,514,146)	<u>(6,126,572,029)</u>	<u>(4,193,332,852)</u>
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	2,704,278		
		<u>(2,421,448,203)</u>	<u>(5,152,809,868)</u>		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,548,046,049)	(5,156,338,075)	<u>(6,128,230,635)</u>	<u>(4,187,333,679)</u>
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	2,704,278		
		<u>(2,548,046,049)</u>	<u>(5,153,633,797)</u>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>		<b>34</b>			
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>					
	ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.186)	(0.466)	(0.470)	(0.379)

34

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท เพช สีวโลปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม															
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ															
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น															
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น															
ผลต่าง															
ส่วนของผู้มี															
ส่วนได้เสียที่															
รวม															
รวม															
ไม่มีอำนาจควบคุม															
ส่วนของผู้ถือหุ้น															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															
รวม															

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม		
			สำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม	
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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(4,193,332,852)	(4,193,332,852)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	5,999,173	5,999,173
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(4,187,333,679)	(4,187,333,679)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	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
					-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	12,038,690,872	(255,321,601)	15,643,231	(7,261,057,433)	4,537,955,069
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	79,535,962	79,535,962
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - หลังการปรับปรุง	12,038,690,872	(255,321,601)	15,643,231	(7,181,521,471)	4,617,491,031
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(6,126,572,029)	(6,126,572,029)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,658,606)	(1,658,606)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(6,128,230,635)	(6,128,230,635)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 29)	2,334,724,388	(1,755,027,008)	-	-	579,697,380
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	14,373,415,260	(2,010,348,609)	15,643,231	(13,309,752,106)	(931,042,224)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(2,537,335,482)	(5,208,103,411)	(6,264,566,512)	(4,146,946,151)
หัก: ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี	18,135,817	6,490,695	-	-
ขาดทุนก่อนภาษี	(2,519,199,665)	(5,201,612,716)	(6,264,566,512)	(4,146,946,151)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(37,640)	(60,380)	(37,640)	(60,380)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	(27,144)	-	(27,144)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น	9,191	82,390,389	2,669,356,904	821,080,311
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้างเหลือ	25,060,244	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้างเหลือ	-	(4,546,850)	-	-
โอนกลับการปรับลดต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(121,300,000)	(27,900,000)	(109,000,000)	-
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดีชีวะหนี้	8,565,283	-	8,565,283	-
กำไรจากรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(34,731,343)	-	(178,567,548)	-
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	583,670,000	4,079,338,540
กำไรจากรายการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(35,649,746)	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	100,000,000	-	100,000,000	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	201,301,776	245,222,655	20,969,084	26,030,902
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์	-	3,532,841,244	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	197,542	1,401,307	(224,155)	(219,484)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	416,738,709	74,634,835	181,250	37,088,626
ขาดทุนจากการซื้อขายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	179,095,539	1,969,910	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	160,476	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์	2,616,686	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าความนิยม	7,298,356	92,684,448	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	5,995,691	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำค่าเช่า	-	1,100,000	-	1,100,000
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือค้ำประกัน	24,863,280	126,007,391	10,921,742	14,871,716
ประมาณการค่าชดเชยแก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น (โอนกลับ)	20,943,290	(12,626,157)	-	7,006,283
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,966,604	6,219,167	5,037,167	4,581,118
กำไรจากการได้รับลดหนี้	(179,197,288)	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	4,281,766	(238,190)	241,911,950	14,482,271
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4,004,240	46,703,406	-	-
ขาดทุนจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	-	-	2,098,737,808	-
ดอกเบี้ยรับ	(7,234,950)	(146,424,786)	(315,732,219)	(628,816,930)
กำไรจ่ายดอกเบี้ย	851,238,063	683,564,315	747,257,166	560,721,089
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(1,037,013,896)	(498,697,156)	(381,519,720)	790,230,767
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	371,578,018	497,463,394	332,646,010	(589,019,764)
สินค้างเหลือ	54,087,440	53,171,376	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(152,210,995)	2,615,597,297	(212,397,764)	(1,085,020,144)
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อสินค้า	378,252	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	170,454,507	55,599,242	136,355,297	(179,627,497)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(920,167)	211,252,982	(283,018)	(20,161)
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10,163,738	-	1,297,680	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(774,013)	48,136,215	(139,518)	41,896,480
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(2,599,800)	-	(32,595,600)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33,220,218	(23,697,259)	1,687,009	(157,324)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	431,560,406	(766,238,025)	169,714,244	23,521,515
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	(409,957,936)	(564,463,259)	11,160,107	128,453,016
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	80,411,270	(367,451,790)	58,225,614	(33,346)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(275,140)	(430,468)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(31,613,680)	101,165,970	-	(58,911,053)
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายดอกเบี้ย	(621,434,996)	(954,967,453)	(396,731,885)	(557,435,688)
จ่ายภาษีเงินได้	(43,938,142)	(262,593,708)	(8,903,783)	(29,906,322)
รับดอกเบี้ย	4,456,338	5,693,358	79,322,330	2,828,065
รับคืนภาษีเงินได้	-	71,183,385	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,141,828,778)	218,124,301	(209,567,397)	(1,545,797,056)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากออมทรัพย์ที่ระบุวัตถุประสงค์การใช้ลดลง	-	-	-	929,214
เงินสักรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	6,971,135	3,000,000	6,971,135	3,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,528,794)	-	1,349,700	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(439,919,792)	142,596,102	(439,880,567)	47,397,545
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(8,491,144,073)	(583,670,000)	(9,742,202,300)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(21,772,215)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(58,800,000)	-	-
เงินสักรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	311,097,000			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(37,964,963)	-	(1,020,692,133)	(3,600,933,666)
เงินสักรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	808,029,202	5,570,446,224
เงินสดจ่ายซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	(138,818,426)	(157,638,187)	(3,451)	(991,191)
เงินสักรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	824,829	1,441,283	359,356	1,314,078
เงินสักรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	11,031,503,812	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,025,333)	(7,143,199)	(417,000)	(426,042)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(302,364,344)	2,442,043,523	(1,227,953,758)	(7,721,466,138)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(269,087,334)	(1,282,460,910)	-	(1,281,668,299)
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	70,000,000	-	-	-
เข้าหนี้ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น	110,000,000	1,295,000,000	-	1,115,000,000
เงินสดจ่ายชำระเข้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	(95,000,000)	(1,820,000,000)	-	(1,570,000,000)
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	717,000	-	-	-
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,842,000	8,347,547,565
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(838,000,000)	(958,130)	(205,620,244)
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	720,600,000	2,904,040,583	32,100,000	2,800,040,582
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(856,589,072)	(3,688,994,536)	-	(48,677,266)
เงินสักรับจากหุ้นกู้	173,500,000	40,000,000	-	-
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(140,000,000)	(3,323,000,000)	-	(3,323,000,000)
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	60,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	(33,520,000)	-	(30,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือค้ำประกัน	(4,704,658)	(7,816,607)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2,838,887)	(2,926,687)	(2,316,743)	(2,668,353)
เงินสักรับจากการเพิ่มทุน	583,681,097	4,184,331,434	583,681,097	4,184,331,434
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน	(3,983,717)	(5,798,755)	(3,983,717)	(5,798,755)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	346,294,429	(2,579,145,478)	610,364,507	9,979,486,664
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	93,438,807	(5,358,214)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,004,459,886)	75,664,132	(827,156,648)	712,223,470
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,278,058,142	1,202,394,010	839,929,219	127,705,749
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	273,598,256	1,278,058,142	12,772,571	839,929,219
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

			(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
โอนลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	2,859,353	-
โอนเงินทดรองจ่ายแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	1,702,106	-
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	461,991,552	-	461,991,552	-
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นเจ้าหนี้อื่น	63,057,448	-	63,057,448	-
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
งานระหว่างก่อสร้าง	108,474	7,452,512	-	4,169,666
โอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง	-	-	48,071,558	-
โอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	5,033,984	-
โอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	677,579	-
โอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	83,488,680	-	-	-
โอนเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	293,353,383
โอนค่าเพื่อการซื้อขายของเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นค่าเพื่อการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	195,568,922
โอนกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	348,567,548	-
โอนกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	310,000,000	-	-	-
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	568,170	-	-	-
โอนอุปกรณ์และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งเป็นโปรแกรมคอมพิวเตอร์และ โมเดลธุรกิจ	466,674,890	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง) โดย				
สัญญาเช่าการเงิน	296,488	-	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	136,338,548	(66,416,738)	-	(844,230)
ลูกหนี้จากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	(3,999,655)	-	(3,999,655)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและค่าก่อสร้างค้างจ่าย	64,646,283	(816,594,287)	94,615,534	(501,149,020)
โอนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	100,000,000	-	-
โอนเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นเจ้าหนี้อื่น	12,284,530	57,772,013	9,784,530	57,772,013
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี			-	
ที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายระหว่างพัฒนา	3,481,955	8,901,620	2,512,824	5,618,775

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ก) บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่ม ในระหว่างเดือนเมษายน 2563 บริษัทฯได้เปลี่ยนที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯจากเลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 4 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นเลขที่ 53 ซิวเทล ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1606 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ข) เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 บริษัทฯและบริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรงในฐานะลูกหนี้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯและ PCC ต่อศาลล้มละลายกลาง (“ศาล”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 เนื่องจากบริษัทฯและ PCC ขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจและไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ด้วยเหตุการณ์ดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯและ PCC อยู่ในภาวะมีหนี้สินมากกว่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ศาลได้รับคำร้องดังกล่าวของบริษัทฯและ PCC แล้วเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 และกำหนดนัดไต่สวนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งบริษัทฯและ PCC เป็นผู้ทำแผนในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ในวันดังกล่าวมีเจ้าหนี้ยื่นคำคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯและ PCC ต่อศาล ศาลจึงกำหนดนัดสืบพยานเพื่อพิจารณาคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งบริษัทฯและ PCC เป็นผู้ทำแผนในระหว่างวันที่ 16 กันยายน 2563 ถึง 2 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้ หากศาลมีคำสั่งตั้งบริษัทฯและ PCC เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ บรรดาอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกิจการและทรัพย์สินของบริษัทฯและ PCC จะตกเป็นของบริษัทฯและ PCC ในฐานะผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการตามกฎหมาย โดยแนวทางการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯและ PCC คือการหาคุณค่าทางธุรกิจในส่วน of โครงการที่พัฒนาแล้ว และก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จเพื่อที่จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อและดำเนินธุรกิจตามแผนงาน โดยเบื้องต้นธนาคารได้ตกลงที่จะให้การสนับสนุนโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทฯเพื่อดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จหลังจากที่ศาลมีคำสั่งฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งผู้ทำแผน

อนึ่ง เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัท Dean & DeLuca, Inc. (“กลุ่มบริษัท DD Inc.”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อมได้ยื่นคำร้องขอเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ผ่านวิธีการฟื้นฟูกิจการในศาล (Chapter 11) ต่อศาลล้มละลาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563 ด้วยเช่นกัน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯมีความเห็นว่าการเข้าสู่

กระบวนการฟื้นฟูกิจการนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัท DD Inc. สามารถรักษามูลค่าทางธุรกิจรวมถึงทรัพย์สินทางปัญญาไว้ได้ โดยจะก่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดต่อพนักงาน ลูกค้า และคู่ค้า และสามารถทำให้ธุรกิจในสหรัฐอเมริกากลับมาฟื้นตัวและดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในอนาคต การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวไม่กระทบกับการดำเนินงานของร้านสาขาของผู้ได้รับสิทธิเปิดร้านในประเทศอื่นๆ ทั่วโลกที่ยังคงสามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ปัจจุบันกระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวอยู่ในระหว่างการประชุมเจ้าหน้าที่เพื่อพิจารณาแผนฟื้นฟูกิจการ ทั้งนี้ ด้วยผลกระทบของการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวและสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างและทวีความรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลให้ ณ ปัจจุบันกลุ่มบริษัท DD Inc. ยังไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับปี 2562 ให้แล้วเสร็จได้ ดังนั้น งบการเงินของกลุ่มบริษัท DD Inc. ที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทจึงอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหาร โดยไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ข้างต้นส่งผลให้กลุ่มบริษัทอยู่ในสถานะการพักชำระหนี้โดยผลของกฎหมาย และการดำเนินงานตามปกติส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทหยุดชะงัก

## 1.2 ข้อสมมติฐานทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการแสดงขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,421 ล้านบาท และ 6,127 ล้านบาท ตามลำดับ และงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 8,323 ล้านบาท และ 6,500 ล้านบาท ตามลำดับ และแสดงขาดทุนเกินทุนจำนวน 579 ล้านบาท และ 931 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวรวมถึงเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) จำนวน 10,588 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างเดือนตุลาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้จากธนาคารหลายฉบับ โดยธนาคารบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อหลายสัญญาและระงับการให้วงเงินและให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ รวมถึงหนี้ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาสินเชื่อภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือแจ้งกรณีผิดนัดจากธนาคารเพิ่มเติมอีกหลายฉบับ ซึ่งระบุว่าเนื่องจากเหตุผิดนัดชำระหนี้ข้างต้นถือเป็นสาระสำคัญและให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามข้อสัญญา cross default ตามสัญญาสินเชื่อหลายฉบับทางธนาคารจึงเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ให้แก่ธนาคารก่อนครบกำหนด และในเดือนเดียวกัน บริษัทย่อยได้รับ Notice of Claim under Standby Letter of Credit และ Notice of Reimbursement under Standby Letter of Credit จากธนาคารซึ่งแจ้งให้บริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่ธนาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด ต่อมาในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้จากธนาคารหลายฉบับเนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อข้างต้น ซึ่งธนาคารเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ให้แก่ธนาคารแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด

ภายหลังจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิคนัดชำระหนี้ข้างต้น ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรึกษาและเจรจากับทางธนาคารอย่างเร่งด่วนเพื่อจัดทำแผนการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและการบริหารจัดการหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13 และข้อ 22 และได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.3 และข้อ 27 ทำให้ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทลดลง รวมทั้งได้รับการยกเว้นเหตุผิคนัดตามข้อกำหนดสิทธิในสัญญาหุ้นกู้ และได้รับการขยายวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และคงอัตราดอกเบี้ยเดิมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 26

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 3,254 ล้านบาท และมีโครงการสปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 547 ล้านบาท ทะเลสาบคริสตัลลาอูนจำนวน 471 ล้านบาท และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,515 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างและการเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ และมีค่าความนิยมจำนวน 2,252 ล้านบาท และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า สัญญาแฟรนไชส์ และโปรแกรมออกแบบเป็นจำนวนรวม 2,103 ล้านบาท ที่เกี่ยวกับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทตัดสินใจให้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจดังกล่าวบางส่วนในต่างประเทศเพื่อใช้ประโยชน์จากค่าความนิยม และเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าให้ได้มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการทยอยปิดสาขาที่ทำรายได้ไม่คุ้ม และพิจารณาดำเนินธุรกิจดังกล่าวในรูปแบบใหม่ร่วมกับคู่ค้าทางธุรกิจ ทั้งนี้ เนื่องจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิคนัดชำระหนี้ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น และการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.1 ข) ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.3 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน การหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมและการเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ ฝ่ายบริหารได้ทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่าไม่มีสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าที่จะต้องบันทึกเพิ่มเติมอีก ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนอยู่อย่างมากในสถานการณ์ปัจจุบัน เช่น ความสำเร็จของกระบวนการฟื้นฟูกิจการ การหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสถานะตลาด เป็นต้น ดังนั้น มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวอาจไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการและสถานการณ์อื่นในอนาคต

สถานการณ์ดังกล่าวทั้งหมดแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของกระบวนการฟื้นฟูกิจการซึ่งได้แก่ ความสำเร็จในการเจรจาตกลงแผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและเจ้าหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆในแผนฟื้นฟูกิจการ การหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม การดำเนินการปรับปรุงแผนธุรกิจตามแผนปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และการปรับปรุงการดำเนินงานในอนาคต การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 รวมถึงการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจและสถานะตลาด ผู้บริหารจึงพิจารณาว่าการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของกลุ่มบริษัทตามเกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเป็นการถูกต้องและเหมาะสมแล้ว ดังนั้น จึงไม่ได้ปรับปรุงสินทรัพย์ตามมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนที่จะต้องจ่ายคืนและจัดประเภทบัญชีใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้

### 1.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เช่น ระบบห่วงโซ่อุปทาน การใช้จ่ายของผู้บริโภค การจำกัดหรือหยุดชะงักการผลิต การดำเนินงานที่ล่าช้าขึ้น เป็นต้น

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณำบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			<u>2562</u>	<u>2561</u>
			ร้อยละ	ร้อยละ
<b><u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</u></b>				
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท เพช กันทีรี คลับ จำกัด	พัฒนาและบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสেস จำกัด	การออกแบบและตกแต่ง ภายใน	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการด้านการจัดการ	ไทย	99.97	99.97
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุนใน ธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	โรงแรม	ไทย	74.50	74.50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหร	ไทย	50.00	50.00
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้าและจุดชมวิ	ไทย	74.36	74.36
<b><u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อม</u></b>				
<b><u>ถือหุ้นโดยบริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด</u></b>				
บริษัท ดิน แอนด์ เคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	ไทย	100.00	100.00
Dean & DeLuca, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca International (Singapore) Pte. Ltd.	เพื่อรองรับ Master Franchise License	สิงคโปร์	100.00	-
<b><u>ถือหุ้นโดยบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด</u></b>				
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	โรงแรม	ไทย	25.50	25.50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหร	ไทย	50.00	50.00
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้าและจุดชมวิ	ไทย	25.64	25.64



ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด				
บริษัท มหานคร ออบเซอร์เวทอรี และ รีเทล จำกัด	ชำระบัญชีแล้วในระหว่างปี 2562	ไทย	-	100.00
ถือหุ้นโดยบริษัท ดิน แอนด์ เกลูก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด				
บริษัท ดิน แอนด์ เกลูก้า แอร์พอร์ต จำกัด	ชำระบัญชีแล้วในระหว่างปี 2562	ไทย	-	100.00
Dean & DeLuca Asia (Singapore) Pte. Ltd.	ถือ Master Franchise License ในประเทศแถบ เอเชียแปซิฟิก	สิงคโปร์	100.00	100.00
Dean & DeLuca China (HK) Co., Limited	ถือ Master Franchise ของ Market และ Café ใน สาธารณรัฐประชาชนจีน	เขตปกครอง พิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐ ประชาชนจีน	100.00	100.00
Dean & DeLuca Consumer China (HK) Co., Limited	ถือสิทธิในการจัดจำหน่าย สินค้าอุปโภค บริโภค ในสาธารณรัฐประชาชนจีน	เขตปกครอง พิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐ ประชาชนจีน	100.00	100.00
ถือหุ้นโดย Dean & DeLuca, Inc.				
Dean & DeLuca Brands, Inc.	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Marketing, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Atlanta, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Markets, LLC	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
D&D Cafes of NC, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Georgetown, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Imports, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Call Center, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca New York, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Espresso, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Madison Avenue, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Gaetano & Barteau, Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca International, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Brands Hawaii, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Consumer Brands Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
Dean & DeLuca Incorporated	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Espresso D.C., Inc.	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Productions, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Small Format, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
Dean & DeLuca Small Format Lq, LLC	ร้านซูปเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00
D&D Mount Limited	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	สหราชอาณาจักร	100.00	100.00
D&D Fourteen Limited	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	สหราชอาณาจักร	100.00	100.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทย่อย และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท 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 และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบโดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรนต่อไปนี้

- ไม่ปรับปรุงย้อนหลังการแสดงรายการของสัญญาที่กิจการได้มีการโอนสินค้าหรือบริการทั้งหมดแล้วตามนโยบายการบัญชีเดิม ซึ่งพิจารณาว่าเป็นสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
- ไม่ปรับปรุงย้อนหลังสำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2562 แต่สะท้อนผลกระทบรวมของการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้านั้นในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติตามการกำหนดราคาของรายการ และการปันส่วนของราคาของรายการให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติตาม

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

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

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

### 4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2562 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐาน ฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2562</b>		
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		
(หมายเหตุ 14)	155	99
ค่าใช้จ่ายภาษีที่เกี่ยวข้อง	(31)	(19)
<b>รวม</b>	<b>124</b>	<b>80</b>

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐาน การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8,373	(328)	8,045
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	109	109
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	147	(37)	110
ค่าความนิยม	2,273	(7)	2,266
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	396	(10)	386
<b>หนี้สิน</b>			
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	2,795	(312)	2,483
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ขาดทุนสะสม	12,300	39	12,339



(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		
			ตามมาตรฐาน
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและ			
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	157	312	469
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	64	(29)	35
กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูก			
จำหน่ายในระหว่างปี	74	2	76
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและ			
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	93	328	421
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,022	48	1,070
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,391	8	1,399
ภาษีเงินได้	130	(14)	116
ขาดทุนสำหรับปี	2,336	85	2,421
<b>การแบ่งปันขาดทุน</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,336	85	2,421
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>			
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>			
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.1789)	(0.0068)	(0.1857)

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ตามมาตรฐาน
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	98	98
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	318	(19)	299
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ขาดทุนสะสม	13,231	79	13,310

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ตามมาตรฐาน
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	540	1	541
ภาษีเงินได้	138	-	138
ขาดทุนสำหรับปี	6,126	1	6,127
<b>การแบ่งปันขาดทุน</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	6,126	1	6,127
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.4697)	(0.0001)	(0.4698)

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย - บริษัทย่อยพิจารณารับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว
- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการขายสินค้าซื้อมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายสินค้าซื้อมาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่มรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้อินอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น ซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าบริการที่กำหนดในสัญญา โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## 5.2 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูปและสินค้าระหว่างผลิตแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

## 5.6 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 5.7 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

## 5.8 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 5.9 สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน

สิทธิในการใช้ทรัพย์สินแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเป็นระยะเวลา 37 เดือนและ 44 เดือน และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ทะเลสาบคริสตัลลาگون	-	5 - 50 ปี
งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ	-	20 ปี
งานตกแต่งภายในและงานภูมิสถาปัตย์	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ทะเลสาบคริสตัลลาگون	-	5 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	-	2 - 20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 5.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

#### 5.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สัญญาข้อตกลงไม่แข่งขัน	4 ปี
สัญญาแฟรนไชส์	4.17 ปี และ 6.5 ปี (ตามอายุสัญญา)
ความสัมพันธ์กับลูกค้า	4 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 5 ปี
โปรแกรมออกแบบ	20 ปี

บริษัทย่อยไม่มีการตัดจำหน่ายเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด บริษัทย่อยจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

#### 5.14 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

#### 5.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 5.16 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าอาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

## 5.17 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.18 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน



กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่คืนซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

## 5.19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน*

#### *โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### *โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์  
หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์  
ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด  
โครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

## 5.20 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้  
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ  
ปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.21 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย  
คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์  
และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตรา  
ภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้  
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยัง  
ไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่ที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะ  
ใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน  
และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไร  
ทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ  
รายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### **ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้**

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน**

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีที่สุด ซึ่งราคาที่ดีที่สุดในนี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 19

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### **ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

### **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

**ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน และตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประเมินขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลดลง และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

**คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	310	488	MLR บวกร้อยละ 3 ต่อปี ร้อยละ 5 ต่อปี ร้อยละ 5.25 ต่อปี ร้อยละ 5.5 ต่อปี และร้อยละ 7.5 ต่อปี
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	-	-	2	52	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน <sup>(1)</sup>	-	-	10	6	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	1	ราคาตามข้อตกลงร่วมกันและราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	142	174	ร้อยละ 1.75 ต่อปี ร้อยละ 3 ต่อปี และร้อยละ 5 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	-	30	-	30	ร้อยละ 7.5 ต่อปี
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	-	3	-	3	ราคาตามข้อตกลงร่วมกันและ ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	9	-	4	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	9	-	-	ร้อยละ 7.5 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
<u>กรรมการและผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท</u>					
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	1	-	-	ราคาตามข้อตกลงร่วมกัน
รายได้จากส่วนงานตกแต่งภายใน	1	-	-	-	ราคาตามข้อตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	2	2	2	-	ร้อยละ 5.5 ต่อปี
กำไรจากการได้รับลดหนี้	19	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	21	26	-	-	ราคาตามข้อตกลงร่วมกันและ ราคาตามสัญญา

<sup>(1)</sup> รวมอยู่ในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 10)</u>				
<u>ลูกหนี้การค้า</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	87,247	87,337	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการของกลุ่มบริษัท	442	410	-	-
รวม	87,689	87,747	-	-
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(82,391)	(82,391)	-	-
รวม	5,298	5,356	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	86,704	79,312
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,432	2,755	-	-
รวม	2,432	2,755	86,704	79,312
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(8,453)	-
รวม	2,432	2,755	78,251	79,312

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2562	2561
		2562	2561
<b>เงินทรองจ่าย</b>			
บริษัทย่อย	-	-	29,147
รวม	-	-	29,147
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(20,581)
รวม	-	-	8,566
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,730	8,111	86,817
<b>เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างแก่บริษัทย่อย</b>			
บริษัทย่อย	-	-	158,544
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างแก่บริษัทย่อย	-	-	158,544
<b>รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค่ารับจากบริษัทย่อย</b>			
บริษัทย่อย	-	-	321,702
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค่ารับจากบริษัทย่อย	-	-	321,702
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 24)</b>			
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>			
บริษัทย่อย	-	-	15,166
รวม	-	-	15,166
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>			
บริษัทย่อย	-	-	20,113
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	25,402	29,888	10
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการของกลุ่มบริษัท	40,408	9,880	1,333
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	9,631	-	9,631
รวม	75,441	39,768	31,087
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	75,441	39,768	46,253
<b>เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	4,164	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการของกลุ่มบริษัท	42,727	40,327	42,727
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	327	327	327
รวมเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า -			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,054	44,818	43,054

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย  
ค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ และเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทฯและกิจการ  
ที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ผลต่างจาก การแปลงค่า	
	31 ธันวาคม 2561	ระหว่างปี	ระหว่างปี	งบการเงิน	
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
Grovepark International Limited <sup>(1)</sup>	135,839	-	(83,489)	(5,728)	46,622
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด <sup>(2)</sup>	-	24,042	-	-	24,042
บริษัท มหานคร บีสไปค เทลเลอริง จำกัด <sup>(2)</sup>	-	1,935	-	-	1,935
บริษัท พรอมิสซิ่ง ยูธ จำกัด <sup>(2)</sup> (เดิมชื่อ “บริษัท เวอริตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด”)	-	13,500	-	-	13,500
<b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ</b>	<b>135,839</b>	<b>39,477</b>	<b>(83,489)</b>	<b>(5,728)</b>	<b>86,099</b>

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ขาดทุนจาก อัตราแลกเปลี่ยน	
	31 ธันวาคม 2561	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	
<b>บริษัทย่อย</b>					
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด <sup>(3)*</sup>	334,576	14,311	(25,431)	-	323,456
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(323,456)	-	-	(323,456)
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด <sup>(3)*</sup>	489,923	1,745	-	-	491,668
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(489,923)	(1,745)	-	-	(491,668)
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด <sup>(3)*</sup>	3,961,419	1,207,860	(640,523)	-	4,528,756
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(1,965,157)	-	671,618	-	(1,293,539)
บริษัท วาย แอล พี จำกัด <sup>(5)***</sup>	209,207	41,423	(250,630)	-	-
บริษัท เพช กันทรี่ คลับ จำกัด <sup>(3)*</sup>	626,052	93,838	-	-	719,890
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส จำกัด <sup>(3)*</sup>	79,103	8,775	-	-	87,878
บริษัท คีน แอนด์ เดลูต้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด <sup>(4)*</sup>	41,107	4,883	(38,893)	-	7,097
Dean & DeLuca, Inc. <sup>(6)*</sup>	2,824,751	153,750	-	(202,192)	2,776,309
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(2,776,309)	-	-	(2,776,309)
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด <sup>(7)*</sup>	228,976	7,914	(26,459)	-	210,431
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(210,431)	-	-	(210,431)
<b>รวม</b>	<b>6,340,034</b>	<b>(1,777,442)</b>	<b>(310,318)</b>	<b>(202,192)</b>	<b>4,050,082</b>



(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ขาดทุนจาก อัตราแลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด <sup>(2)</sup>	-	24,042	-	-	24,042
บริษัท มหานคร บีส โปค เทลเลอร์ จำกัด <sup>(2)</sup>	-	1,935	-	-	1,935
บริษัท พรอมิสซิ่ง ยูธ จำกัด <sup>(2)</sup> (เดิมชื่อ “บริษัท เวิร์ตาเอี่ยมเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด”)	-	13,500	-	-	13,500
รวม	-	39,477	-	-	39,477
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	6,340,034	(1,737,965)	(310,318)	(202,192)	4,089,559

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
กรรมการของกลุ่มบริษัท <sup>(8)</sup>	85,667	717	(83,489)	(2,178)	717
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	85,667	717	(83,489)	(2,178)	717

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย และดอกเบี้ยค้างจ่าย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด <sup>(9)**</sup>	8,316,159	143,682	(4,495)	8,455,346
บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>(7)**</sup>	-	615	-	615
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย และดอกเบี้ยค้างจ่าย	8,316,159	144,297	(4,495)	8,455,961

(1) ไม่มีอัตราดอกเบี้ย

(2) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 24 มกราคม 2564

(3) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 และ 7.5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(4) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 และ 7.5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(5) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5, 5.25 และ 7.5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(6) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.03 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(7) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(8) ไม่มีอัตราดอกเบี้ย ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(9) มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 และ 3 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

\* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้ให้คำยืนยันกับบริษัทย่อยว่าจะไม่เรียกชำระหนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือน จึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

\*\* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยได้ให้คำยืนยันกับบริษัทฯว่าจะไม่เรียกชำระหนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือน จึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย

\*\*\* บริษัทฯรับชำระคืนในระหว่างปีจำนวน 131 ล้านบาท และโอนไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 120 ล้านบาท เนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี (หมายเหตุ 11)

#### คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	47,517	51,832	39,271	48,114
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	3,472	787	3,024	785
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	61	69	58	69
รวม	51,050	52,688	42,353	48,968

#### การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีการรับประกันระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22 ข้อ 25 และ ข้อ 37.4 ก)

#### 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	2,517	6,039	37	160
เงินฝากธนาคาร	271,081	1,272,019	12,736	839,769
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	273,598	1,278,058	12,773	839,929

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.38 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.38 ถึง 0.40 ต่อปี)

## 9. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า</b>		
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	6,785
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	148
<b>รวมเงินลงทุนชั่วคราว</b>	<b>-</b>	<b>6,933</b>

ในระหว่างปี เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	6,933	9,846
จำหน่ายระหว่างปี	(6,933)	(2,940)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	27
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	-	6,933

ในระหว่างปี บริษัทมีผลกำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เกิดขึ้นแล้ว และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	38	60
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	27
<b>สุทธิ</b>	<b>38</b>	<b>87</b>

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	39	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	15	109	-	-
3 - 6 เดือน	-	25	-	-
6 - 12 เดือน	54	11,530	-	-
มากกว่า 12 เดือน	87,620	76,044	-	-
รวม	87,689	87,747	-	-
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(82,391)	(82,391)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	5,298	5,356	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	25,617	199,298	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,930	12,699	-	-
3 - 6 เดือน	5,130	309	-	-
6 - 12 เดือน	7,415	2,983	-	-
มากกว่า 12 เดือน	10,218	1,280	-	-
รวม	53,310	216,569	-	-
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	23,520	15,788	-	-
รวม	76,830	232,357	-	-
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(182)	(173)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	76,648	232,184	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	81,946	237,540	-	-

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,432	2,755	78,251	79,312
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	68,664	46,430	8,966	256
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,566	113,318
รายได้ค้างรับ	330,000	600,000	330,000	600,000
รวมลูกหนี้อื่น	401,096	649,185	425,783	792,886
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	483,042	886,725	425,783	792,886

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (“PP2”) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 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 โดยมียอดค้างชำระเป็นจำนวน 184 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ต่อมา ในระหว่างเดือนมกราคม 2562 PP2 ได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือแล้วทั้งจำนวน

#### 11. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,213	-
บวก: เพิ่มขึ้น	5,756	1,881
รับโอนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
และดอกเบี้ยค้างรับ (หมายเหตุ 7)	120,125	120,125
หัก: ชำระคืนเงินต้น	(2,010)	(2,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	125,084	120,006

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นจำนวน 0.7 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.3 จากการเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วาย แอล พี จำกัด (“YLP”) มีผลทำให้ YLP เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยของบริษัทฯไปเป็นบริษัทอื่นตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 เป็นต้นไป ดังนั้น บริษัทฯจึงได้โอนเงินให้กู้ยืมแก่ YLP ซึ่งประกอบด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวนหลายฉบับรวมจำนวน 102 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 18 ล้านบาท ้วยภายใต้รายการ “เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ” เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 5.25 และ 7.50 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่นจำนวน 3 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ไม่มีอัตราดอกเบี้ยและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามลำดับ ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

## 12. สินค้าคงเหลือ

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สินค้านคงเหลือในธุรกิจส่วนงานบริการออกแบบและตกแต่งภายใน	74,362	66,921
สินค้านคงเหลือในธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่ม	14,263	100,852
รวม	88,625	167,773

## 13. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,854,144	4,271,196	3,268,915	3,264,704
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	4,238,985	5,454,266	4,238,985	4,326,547
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8,093,129	9,725,462	7,507,900	7,591,251
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(47,800)	(169,100)	(15,100)	(124,100)
สุทธิ	8,045,329	9,556,362	7,492,800	7,467,151

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินดิจิทัลชำระหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) โดยบริษัทนำที่ดินในโครงการแห่งหนึ่งในต่างประเทศ (“ทรัพย์สินที่โอน”) ซึ่งจำนองไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันสัญญาให้สินเชื่อหมุนเวียนวงเงินสินเชื่อจำนวน 1,800 ล้านบาท และ 13.5 ล้านบาทสหรัฐ มาตีชำระหนี้ โดยตกลงตราค่าทรัพย์สินที่โอนทั้งหมดเป็นจำนวนเงินรวม 17.5 ล้านบาทสหรัฐ เพื่อชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อดังกล่าวรวมจำนวน 15.2 ล้านบาทสหรัฐ และชำระหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนจำนวน 2.3 ล้านบาทสหรัฐ ต่อมา เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่โอนกับธนาคารและธนาคารเข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินดังกล่าวกับผู้ซื้อ ทำให้บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 15.2 ล้านบาทสหรัฐ หรือเทียบเท่า 462 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 22 จากการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกผลขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดิจิทัลชำระหนี้จำนวน 118 ล้านบาท และได้บันทึกกลับรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินและค่าออกแบบที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 109 ล้านบาท บริษัทฯ ได้แสดงผลขาดทุนดังกล่าวสุทธิกับการกลับรายการดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้รายการ “ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดิจิทัลชำระหนี้” เป็นจำนวน 9 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อขาย (ล้านบาท)	124	174	85	145
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.00 - 7.50	5.00 - 7.50	6.20	6.15 - 6.98

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	8,045	9,556	7,493	7,467

รายการโอนกลับราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
โอนกลับเนื่องจากการขาย	121	28	109	-

#### 14. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	-	-	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง				
นโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 4)	155,101	-	99,420	-
ลดลง	(10,164)	-	(1,298)	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15.1.3)	(36,417)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	<u>108,520</u>	<u>-</u>	<u>98,122</u>	<u>-</u>



## 15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	170,000	170,000	-	100	-	170,000	-	-	-	170,000
บริษัท เพช คันทรี่ คลับ จำกัด	20,000	20,000	100	100	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิสเชส จำกัด	20,000	20,000	100	100	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท เพช แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	3,135,120	2,551,450	100	100	3,135,120	2,551,450	(3,135,120)	(2,551,450)	-	-
บริษัท เพช เรียว เอสเตท จำกัด	10,814	10,814	100	100	19,972	19,972	(19,972)	(19,972)	-	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	392,100	392,100	74.50	74.50	388,779	388,779	(388,779)	(388,779)	-	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	200,000	200,000	50	50	195,569	195,569	(195,569)	(195,569)	-	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	195,000	195,000	74.36	74.36	9,300,576	9,300,576	(1,119,138)	(1,119,138)	8,181,438	8,181,438
รวม					<u>13,081,016</u>	<u>12,667,346</u>	<u>(4,858,578)</u>	<u>(4,274,908)</u>	<u>8,222,438</u>	<u>8,392,438</u>

บริษัทย่อยไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 หุ้นทั้งหมดของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในปี 2562 และ 2561) บริษัท เพช คันทรี่ คลับ จำกัด บริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในปี 2562 และ 2561) และ Dean & DeLuca, Inc. ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทได้นำมาใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นทั้งหมดของบริษัท วาย แอล พี จำกัด (“YLP”) ที่ถือโดยบริษัทฯ ได้นำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ต่อมา ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน YLP ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.3 และข้อ 27

## 15.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง

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

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2561 บริษัทฯ PP1 PP3 และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 12,800 ล้านบาท ให้กับบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ในวันเดียวกัน บริษัทฯ และบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ได้เข้าทำสัญญา Business Procurement Agreement ซึ่งบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ตกลงจะจ่ายค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จให้แก่บริษัทฯ มูลค่ารวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2561 โดยมีสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) จำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 ซึ่งได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารชุดหวิว อาคารรีเทล คิวบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด ใบอนุญาตต่างๆ รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารชุดหวิวและอาคารรีเทล คิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท
- ข) จำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด PP3 และบริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท
- ค) บริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อ 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 ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ PP1 และ PP3 ได้รับชำระค่าสินทรัพย์จากบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,781 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 และในวันเดียวกัน 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

จากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจำนวน 3,533 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายการ “ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และซื้อหุ้นดังกล่าว ในวันเดียวกัน PP1 ได้ชำระคืนเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทฯ ทั้งจำนวน จากผลของการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม PP1 ดังกล่าวจำนวน 1,634 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนใน PP1 และ PP3 และได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งจำนวน 193 ล้านบาท และ 1,119 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แสดงการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่ PP1 สุตกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้รายการ “กลับรายการด้อยค่าในบริษัทย่อยสุทธิ” เป็นเงินจำนวน 322 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### **15.1.2 บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด (“PFR”)**

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PFR ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 2,551 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 25,514,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 3,351 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 33,514,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท PFR จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PFR ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน PFR คงเดิมที่ร้อยละ 100 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 584 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด

#### **15.1.3 บริษัท วาย แอล พี จำกัด (“YLP”)**

เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ และบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด ได้เข้าทำสัญญา Settlement กับบริษัท บร็อกเกอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“Broker”) และบริษัท เอ็ม ซี แอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“MCL”) (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”) เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน YLP จำนวน 1,699,998 หุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 349 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 16/2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามสัญญากู้ยืมระหว่าง PFR กับผู้ซื้อ ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันได้นำหุ้นสามัญดังกล่าวมาใช้เป็นหลักประกันค่าประกันเงินกู้ยืมนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) หุ้นสามัญจำนวน 1,257,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้กับ Broker ในราคา 256.2 ล้านบาท

ข) หุ้นสามัญจำนวน 441,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้กับ MCL ในราคา 92.3 ล้านบาท

ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนหุ้นสามัญทั้งหมดดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จึงไม่รวมงบการเงินของ YLP ในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 เป็นต้นไป และบริษัทฯ โอนส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นขาดทุนสะสมจำนวน 61 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายการ “ผลกระทบจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดการจำหน่ายกิจการ ณ วันที่จำหน่ายมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	348,568	348,568
หัก: สินทรัพย์สุทธิ/ราคาทุนสุทธิของ YLP	(313,837)	(170,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	34,731	178,568

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ YLP ณ วันที่จำหน่ายมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29,448	-
ลูกหนี้อื่น	2,635	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,367,992	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	7,298	-
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า (หมายเหตุ 14)	36,417	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	115	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	30,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15)	-	170,000
อุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	2,196	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,466	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,478,567</b>	<b>170,000</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 7 และ 23)	190,076	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	78,283	-
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	156,510	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,569	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 25)	686,179	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,261	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (หมายเหตุ 28)	113	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	39,739	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,164,730</b>	<b>-</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>313,837</b>	<b>170,000</b>

## 15.2 บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

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

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ MO&R ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกบริษัท โดย MO&R ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 PFR ได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการของ MO&R เป็นจำนวน 0.6 ล้านบาท

### 15.2.2 บริษัท ดิน แอนด์ แคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (“DDAT”) (ถือผ่านบริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด)

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ DDAT ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 607 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 6,072,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 1,407 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 14,072,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท DDAT จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 PFR ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DDAT ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ PFR ใน DDAT คงเดิมที่ร้อยละ 100 ในระหว่างปีปัจจุบัน PFR ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 584 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด

### 15.2.3 Dean & DeLuca International (Singapore) Pte Ltd. (“DDIS”) (ถือผ่านบริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด)

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ PFR จัดตั้ง DDIS เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างและการขยายธุรกิจ บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศสิงคโปร์แล้วเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 โดยมีทุนจดทะเบียน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) เรียกชำระทุนจดทะเบียนแล้วร้อยละ 100 PFR ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ DDIS โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 100 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ) และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯได้รวมงบการเงินของ DDIS ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2562

### 15.2.4 บริษัท ดิน แอนด์ แคลก้า แอร์พอร์ต จำกัด (“DDAP”) (ถือผ่านบริษัท ดิน แอนด์ แคลก้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด)

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ DDAP ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกบริษัท โดย DDAP ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 DDAT ได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการของ DDAP เป็นจำนวน 43 ล้านบาท บริษัทฯโอนส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นขาดทุนสะสมจำนวน 4 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายการ “ผลกระทบจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 16. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561	2562	2561
<b>การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศญี่ปุ่น</b>						
Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd.	-	50	-	332,200	-	262,604
หัก: สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อรอการขาย			-	(332,200)	-	(262,604)
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			-	-	-	-

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Dean & DeLuca Café Japan Co., Ltd. (“DDCJ”) ที่ Dean & DeLuca International, LLC. (“DDI”) ถืออยู่ทั้งหมดใน DDCJ ในราคาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่า 311 ล้านบาท ให้แก่ผู้ร่วมทุนต่อมา เมื่อวันที่ 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 28 กุมภาพันธ์ 2562 DDI ได้เข้าทำสัญญา Share Purchase Agreement กับผู้ซื้อ และในเดือนเดียวกัน DDI ได้รับเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และโอนหุ้นให้ผู้ซื้อแล้ว

จากการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 36 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายการ “กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 17. สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน

มูลค่าตามบัญชีของสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	20,493
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	20,493
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	20,493
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,371
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,879
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,250
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,878
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	16,128
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,243
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,365

สิทธิในการใช้ทรัพย์สินเป็นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ทำอาภาศยานสุวรรณภูมิเป็นเวลา 3 ปี 8 เดือน และ 3 ปี 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 27 กันยายน 2563 โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าตอบแทนการให้สิทธิในการประกอบกิจการและใช้ทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินตามที่ตกลงกัน ณ วันที่ในสัญญา และมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าตอบแทนส่วนแบ่งรายได้เป็นรายเดือนในจำนวนที่ไม่ต่ำกว่าจำนวนค่าตอบแทนขั้นต่ำของแต่ละปีตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## 18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	ทะเลสาบคริสตัลลาگون	สปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:				
ราคาทุน	276,680	346,593	51,964	675,237
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(30,839)	-	(30,839)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	276,680	315,754	51,964	644,398
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

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	652,097	659,811
ค่าเสื่อมราคา	(7,699)	(7,714)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	644,398	652,097

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัทฯได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 644 ล้านบาท (2561: 652 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 25

บริษัทฯได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ แผนธุรกิจในอนาคต อัตราการเติบโต อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น และอัตราคิดลด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่หากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน



## 19. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน/ราคาที่ดินใหม่	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาตีใหม่						
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง และก่อสร้าง	รวม
		คริสตัล ลาถุน		อุปกรณ์			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	547,030	521,797	415,783	372,259	41,116	1,959,675	3,857,660
ซื้อเพิ่ม	-	-	864	24,822	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	521,797	266,162	333,708	41,101	2,223,516	3,933,314
ซื้อเพิ่ม	-	-	26,248	3,527	-	245,679	275,454
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(152,186)	(199,271)	(2,740)	(140,864)	(495,061)
ลดลงจากการจำหน่าย							
เงินลงทุนในบริษัทย่อย							
(หมายเหตุ 15.1.3)	-	-	(2,165)	(418)	(9,590)	-	(12,173)
โอน	-	-	53,424	120,790	(1,674)	(172,540)	-
โอนออกไปเป็นต้นทุน							
โครงการอสังหาริมทรัพย์							
เพื่อขาย	-	-	-	-	-	(568)	(568)
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์							
ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)	-	-	-	(58)	-	(466,655)	(466,713)
ผลต่างจากการแปลงค่า							
งบการเงิน	-	-	(4,819)	(6,598)	(124)	(40,774)	(52,315)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	547,030	521,797	186,664	251,680	26,973	1,647,794	3,181,938

## งบการเงินรวม

	สินทรัพย์ซึ่ง แสดงมูลค่าตาม ราคาตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
		ทะเลสาบ คริสตัล ลาถุน	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง และก่อสร้าง	รวม
	ที่ดิน						
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	25,485	139,916	153,253	24,459	-	343,113
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,748	44,111	68,267	7,778	-	132,904
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(99,995)	(58,405)	(1,294)	-	(159,694)
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	-	(780)	(457)	-	-	(1,237)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	38,233	83,252	162,658	30,943	-	315,086
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,735	38,962	52,939	4,821	-	109,457
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(23,456)	(49,284)	(2,590)	-	(75,330)
ลดลงจากการจำหน่าย เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15.1.3)	-	-	(975)	(298)	(8,704)	-	(9,977)
โอน	-	-	-	1,007	(1,007)	-	-
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)	-	-	-	(38)	-	-	(38)
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	-	(854)	(3,313)	(109)	-	(4,276)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	50,968	96,929	163,671	23,354	-	334,922
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	1,970	-	-	-	1,970
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	32,485	12,051	-	134,559	179,095
ลดลงระหว่างปี	-	-	(1,970)	-	-	-	(1,970)
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	-	(932)	(346)	-	(3,862)	(5,140)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	31,553	11,705	-	130,697	173,955
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	547,030	483,564	180,940	171,050	10,158	2,223,516	3,616,258
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	547,030	470,829	58,182	76,304	3,619	1,517,097	2,673,061
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2561 (จำนวน 4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)							132,904
2562 (จำนวน 2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)							109,457

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ติดตั้งและก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	-	3	-	-	3
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(5,728)	(5,602)	-	-	(11,330)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	17,554	35,749	19,379	-	72,682
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,090	6,075	2,585	-	11,750
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	(5,728)	(5,286)	-	-	(11,014)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	15,726	28,217	17,364	-	61,307
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,918	13,920	4,600	-	23,438
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,828	7,532	2,015	-	11,375
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>					
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ)					15,800
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ)					11,750

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2562 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ราคาต่อตารางวา (บาท)	18,750	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จะเป็นดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ที่ดิน	284,506	284,506

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2561: 5 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท 2561: 5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 149 ล้านบาท (2561: 121 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 26 ล้านบาท 2561: 17 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 2,533 ล้านบาท (2561: 2,400 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่กลุ่มบริษัทได้รับจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 25

กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของโครงการสปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินทะเลสาบคริสตัลลาอูน และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ แผนธุรกิจในอนาคต อัตราการเติบโต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญหากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

## 20. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						เงินจ่ายล่วงหน้า	
	เครื่องหมายการค้าและการซื้อทางการค้า	สัญญาซื้อขายคดกลังไม่แข่งขัน	สัญญาแฟรนไชส์	ความสัมพันธ์กับลูกค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมออกแบบ	ค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,726,819	3,492	604,367	94,917	75,100	-	-	2,504,695
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	7,143	-	-	7,143
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	(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
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	681	-	1,344	2,025
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(2,224)	-	-	(2,224)
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	58	466,655	-	466,713
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	(121,459)	(246)	(41,609)	(6,676)	(4,497)	(13,395)	-	(187,882)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,595,297	3,226	559,311	87,688	75,950	453,260	1,344	2,776,076
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	2,693	257,530	73,165	48,990	-	-	382,378
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	792	60,411	21,540	23,591	-	-	106,334
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	(13)	(1,218)	(341)	(148)	-	-	(1,720)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	3,472	316,723	94,364	72,433	-	-	486,992
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	-	58,364	-	3,901	23,333	-	85,598
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(2,064)	-	-	(2,064)
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	38	-	-	38
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	(246)	(23,267)	(6,676)	(4,217)	(670)	-	(35,076)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	3,226	351,820	87,688	70,091	22,663	-	535,488
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	140,842	-	-	-	-	140,842
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(821)	-	-	-	-	(821)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	140,021	-	-	-	-	140,021
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	2,617	-	-	2,617
ผลต่างจากการแปลงค่า								
งบการเงิน	-	-	(9,906)	-	(75)	-	-	(9,981)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	130,115	-	2,542	-	-	132,657
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,716,756	-	144,176	-	9,499	-	-	1,870,431
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,595,297	-	77,376	-	3,317	430,597	1,344	2,107,931

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	9,691
ซื้อเพิ่ม	426
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,117
ซื้อเพิ่ม	417
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10,534
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	5,318
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2,168
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,486
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,149
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	8,635
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,631
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,899

กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปีในเดือนธันวาคมสำหรับเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า สัญญาแฟรนไชส์ และโปรแกรมออกแบบ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง อัตราการเติบโต แผนธุรกิจในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่หากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

## 21. ค่าความนิยม

มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,444,339	2,551,225
ลดลงจากการขายสินทรัพย์	(7,298)	(92,684)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(171,422)	(14,202)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	2,265,619	2,444,339

กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปีในเดือนธันวาคมสำหรับค่าความนิยม โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้วิธีประมาณกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง อัตราการเติบโต แผนธุรกิจในอนาคต อัตราค่าไถ่ขั้นต้น และ อัตราคิดลด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่หากมีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อจำนวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

## 22. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	6.75 (MOR)	6.87 (MOR)	19,447	19,719	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน						
สกุลเงินบาท	5.00 - 5.50 (อัตราคงที่และ MLR-0.75)	5.00 - 5.50 (อัตราคงที่และ MLR-0.75)	1,983,540	2,715,032	1,983,540	2,445,532
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ	3.06375 (LIBOR+1.5)	3.06375 (LIBOR+1.5)	301,540	324,498	-	-
รวม			2,285,080	3,039,530	1,983,540	2,445,532
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม			-	(686)	-	-
สุทธิ			2,304,527	3,038,844	1,983,540	2,445,532
รวม			2,304,527	3,058,563	1,983,540	2,445,532

วงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13 และที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 ในระหว่างเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้จากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) จำนวนสองฉบับ ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2562 และหนังสือเพิ่มเติมมูลหนี้จำนวนหนึ่งฉบับ ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2562 โดยธนาคารบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อหลายสัญญาและระงับการให้วงเงินและให้บริษัทฯชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ รวมถึงหนี้ใดๆที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาสินเชื่อทั้งหมดรวมจำนวน 2,452 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับจากวันที่บริษัทฯได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ซึ่งตรงกับวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 ต่อมา บริษัทฯยังแห่งหนึ่งได้รับหนังสือแจ้งกรณีผิดนัดและให้บริษัทฯชำระหนี้จากธนาคารจำนวนหนึ่งฉบับ ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 ซึ่งระบุว่าเนื่องจากเหตุผิดนัดชำระหนี้ข้างต้นถือเป็นสาระสำคัญและให้ถือเป็นเหตุผิดนัดสัญญาตามข้อสัญญา cross default ตามสัญญาสินเชื่อ ทางธนาคารจึงเรียกให้บริษัทฯชำระหนี้ให้แก่ธนาคารก่อนครบกำหนดจำนวน 19 ล้านบาท ภายใน 30 วันนับจากวันที่ของหนังสือธนาคาร ซึ่งตรงกับวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2562 บริษัทฯยัง

อีกแห่งหนึ่งได้รับ Notice of Claim under Standby Letter of Credit และ Notice of Reimbursement under Standby Letter of credit จากธนาคารซึ่งแจ้งให้บริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่ธนาคารจำนวน 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่า 306 ล้านบาท ภายในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อยข้างต้นได้บันทึกดอกเบี้ยค้างจ่ายโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคิดร้อยละ 15 ต่อปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ

ต่อมา เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 และ 25 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้จากธนาคารรวมจำนวน 3 ฉบับ เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อข้างต้น ซึ่งธนาคารเรียกให้บริษัทฯและบริษัทย่อยชำระหนี้ให้แก่ธนาคารภายใน 15 วันนับจากวันที่ของหนังสือธนาคาร บริษัทฯจึงบันทึกผลขาดทุนจากการค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวจำนวน 330 ล้านบาทไว้ภายใต้ “ประมาณการหนี้สินจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ต่อมา เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัทฯชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ธนาคารจำนวน 15.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่า 462 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวรวมจำนวน 2,305 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,984 ล้านบาท)

## 23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	176,873
บวก: เงินกู้เพิ่ม	70,000
ออกตั๋วแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงิน	110,000
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	11,115
หัก: จ่ายชำระคืน	(95,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(9,893)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15.1.3)	(70,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	193,095

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นประกอบด้วยตั๋วแลกเงินรวมจำนวน 165 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.3 ถึง 7.0 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2563 และตัวสัญญาใช้เงินรวมจำนวน 30 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15.0 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคมและเดือนพฤศจิกายน 2563

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงินจำนวน 5 ล้านบาท ต่อมาในเดือนเมษายน 2563 บริษัทย่อยโอนตั๋วแลกเงินจำนวน 145 ล้านบาทเป็นหุ้นกู้ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคมถึงเดือนเมษายน 2564



## 24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	15,166	6,734
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,148,375	1,958,016	451,463	365,280
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	75,441	39,768	31,087	19,355
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	244,450	181,596	142,210	101,334
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	382,639	40,707	303,524	13,322
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	304,939	305,407	119,340	43,313
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	29,535	92,109	80	80
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,185,379	2,617,603	1,062,870	549,418

ในระหว่างปี บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เจรจาต่อรองกับคู่ค้าที่เป็นเจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งและเจ้าหนี้อื่นเพื่อขอลดหนี้กับสปอนเซอร์ที่เป็นที่รู้จัก ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 37.2 ข) จากการเจรจาดังกล่าวส่งผลให้บริษัทย่อยได้รับลดหนี้เป็นเงินจำนวน 6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่า 179 ล้านบาท) และบริษัทฯ ได้แสดงรายการดังกล่าวไว้ภายใต้ “กำไรจากการได้รับลดหนี้” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	สกุลเงิน	วงเงินกู้ (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2562	2561	2562	2561
1	MLR - 0.5	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	1,762	1,761,662	1,756,457	1,761,662	1,756,457
2	MLR - 0.5	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	2,912	2,136,421	2,132,707	2,136,421	2,132,707
3	4	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	2,850	1,812,828	1,812,828	1,812,828	1,812,828
4	4	ภายใน 30 ธันวาคม 2562	บาท	350	327,781	295,681	327,781	295,681
5	MLR - 0.5	ภายใน 29 กันยายน 2562	บาท	1,090	-	200,736	-	-
6	MLR - 0.5	ภายใน 30 กันยายน 2565	บาท	1,209	677,022	674,591	-	-
7	LIBOR + 4	ภายใน 17 ตุลาคม 2562	เหรียญ สหรัฐอเมริกา	80	1,020,800	1,677,146	-	-
8	MLR - 1	ภายใน 30 กันยายน 2562	บาท	80	-	11,150	-	-
9	5	ภายใน 17 ตุลาคม 2562	บาท	3,000	191,934	282,534	-	-
รวม					7,928,448	8,843,830	6,038,692	5,997,673
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(7,928,448)	(8,062,657)	(6,038,692)	(5,997,673)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					-	781,173	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	8,843,830	5,997,673
บวก: เงินกู้เพิ่ม	720,600	32,100
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	12,320	8,919
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(856,589)	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
(หมายเหตุ 15.1.3)	(686,179)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(105,534)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,928,448	6,038,692

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้าปลีกดำเนินการโดยการจัดตั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดในโครงการของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 13 ข้อ 18 และข้อ 19 และหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพช โปรเจก ทุ จำกัด บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในปี 2562 และ 2561) บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด (ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุนในปี 2562 และ 2561) และ Dean & DeLuca, Inc. ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15 และค้าปลีกร่วมโดยกลุ่มบริษัทและกรรมการของบริษัทท่านหนึ่ง

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

กลุ่มบริษัทได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) หลายครั้งต่อมา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 ในระหว่างเดือนตุลาคม 2562 บริษัทย่อยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้จากธนาคารจำนวนหนึ่งฉบับ ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2562 โดยธนาคารบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อและระงับการให้วงเงินและให้บริษัทย่อยชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ รวมถึงหนี้ใดๆที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาสินเชื่อทั้งหมดจำนวน 245 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับจากวันที่ที่บริษัทย่อยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ซึ่งตรงกับวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 ต่อมา กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือแจ้งกรณีผิดนัดและให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้จากธนาคารจำนวนสองฉบับ ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 และจำนวนหนึ่งฉบับ ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2562 ซึ่งระบุว่าเนื่องจากเหตุผิดนัดชำระหนี้ข้างต้นถือเป็นสาระสำคัญและให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามข้อสัญญา cross default ตามสัญญาสินเชื่อหลายฉบับทางธนาคารจึงเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ให้แก่ธนาคารก่อนครบกำหนดรวมจำนวน 34 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 1,039 ล้านบาท ภายใน 5 วันนับจากวันที่ของหนังสือธนาคาร และจำนวน 6,762 ล้านบาท ภายใน 30 วันนับจากวันที่ของหนังสือธนาคารซึ่งตรงกับวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 และ 20 พฤศจิกายน 2562 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อยข้างต้นได้บันทึกดอกเบี้ยค้างจ่ายโดยใช้อัตราดอกเบี้ยผิดนัดร้อยละ 15 ต่อปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ

ต่อมา เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้จากธนาคาร เนื่องจากบริษัทฯเป็นผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อข้างต้น ซึ่งธนาคารเรียกให้บริษัทฯชำระหนี้ให้แก่ธนาคารภายใน 15 วันนับจากวันที่ของหนังสือธนาคาร บริษัทฯจึงบันทึกผลขาดทุนจากการค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวจำนวน 1,768 ล้านบาทไว้ภายใต้ “ประมาณการหนี้สินจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวรวมจำนวน 7,928 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 6,039 ล้านบาท) ที่แสดงไว้ภายใต้ “ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,835 ล้านบาท (2561: 3,299 ล้านบาท และเฉพาะบริษัทฯ: 1,875 ล้านบาท)

## 26. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หุ้นกู้	1,291,116	1,252,666	1,218,344	1,213,829
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	72,772	(38,837)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน	(1,218,344)	(1,213,829)	(1,218,344)	(1,213,829)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,252,666	1,213,829
บวก: ออกจำหน่ายหุ้นกู้	173,500	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	4,515	4,515
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6,648	-
หัก: จ่ายชำระคืน	(140,000)	-
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(6,213)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,291,116	1,218,344

ในระหว่างปี บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้ชนิดมี หลักประกัน	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (บาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ลำดับที่ 1	5,500	1,000	5,500,000	19 กรกฎาคม 2562	185 วัน	20 มกราคม 2563	5
ลำดับที่ 2	18,000	1,000	18,000,000	3 ธันวาคม 2562	92 วัน	4 มีนาคม 2563	8
ลำดับที่ 3	20,000	1,000	20,000,000	4 ธันวาคม 2562	91 วัน	4 มีนาคม 2563	8
ลำดับที่ 4	10,000	1,000	10,000,000	12 ธันวาคม 2562	50 วัน	31 มกราคม 2563	7
ลำดับที่ 5	10,000	1,000	10,000,000	20 ธันวาคม 2562	49 วัน	7 กุมภาพันธ์ 2563	7
ลำดับที่ 6	10,000	1,000	10,000,000	27 ธันวาคม 2562	52 วัน	17 กุมภาพันธ์ 2563	7

ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวค้าประกันโดยกรรมการของกลุ่มบริษัทท่านหนึ่ง เพื่อเป็นการชำระหนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้ออกเช็คลงวันที่ล่วงหน้าโดยสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ลงทุน และเมื่อหุ้นกู้ถึงวันครบกำหนดชำระหนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงให้ผู้ลงทุนนำเช็คดังกล่าวไปเรียกเก็บเงินได้ทันที โดยไม่ต้องแจ้งหรือทวงถามให้บริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้ตามหุ้นกู้ก่อน

ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทย่อยไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 3 ล้านบาท และในเดือนเมษายน 2563 บริษัทย่อยได้รับการขายวันครบกำหนดหุ้นกู้รวมจำนวน 70.5 ล้านบาท เป็นเดือนเมษายนและเดือนมิถุนายน 2564

หุ้นกู้ของบริษัทฯเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ เดิมมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนได้ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติการผ่อนผันและยกเว้นไม่ให้ถือว่าการที่บริษัทฯไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นเหตุผิดนัด และมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิโดยการเพิ่มสิทธิของบริษัทฯในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

จากเหตุผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบการเงินรวมข้อ 1.2 ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาหุ้นกู้ ต่อมา เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติโดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ยกเว้นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11.1 (ก) เนื่องจากบริษัทฯผิดนัดชำระหนี้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
- ข) แก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปเป็นเวลา 3 ปี จากเดิมครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 โดยบริษัทฯสามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดได้ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด
- ค) แก้ไขอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ให้คงอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยที่บริษัทฯจะชำระดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาสในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 พฤษภาคม 2563 และบริษัทฯจะชำระส่วนต่างในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปีของทุกๆงวดเมื่อมีการไถ่ถอนหุ้นกู้

ง) ยกเว้นหน้าที่ของบริษัทตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.5 เรื่องบริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมประจำปีของบริษัทเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 ต่อ 1

จ) เลื่อนการชำระดอกเบี้ยงวดเดือนพฤศจิกายน 2562 ไปเป็นชำระไม่เกินกว่าวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2563

อย่างไรก็ตาม การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.1 ข) ถือเป็นเหตุให้บริษัทผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11.1 (จ) บริษัทจึงแสดงหุ้นกู้ทั้งหมดจำนวน 1,218 ล้านบาท เป็น “ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน” และแสดงรายการดังกล่าวไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 27. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

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

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		245,295
บวก: เงินกู้ยืมเพิ่ม		60,000
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้		11,510
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(310,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้		(6,805)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมกับบริษัท บรื๊อคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็ม ซี แอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รวมจำนวน 2 สัญญา วงเงินรวม 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ร้อยละ 3 ต่อปี เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายนและเดือนสิงหาคม 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ สิทธิในสมาชิกของโครงการมหาสมุทร คันทรี คลับ ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 1,600 สมาชิก และหุ้นของบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งที่ถือโดยบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2562 บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด (“PFR”) กู้ยืมเงินจากบริษัททั้งสองแห่งเพิ่มรวมจำนวน 60 ล้านบาท ต่อมา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.3 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ และ PFR ได้เข้าทำสัญญา Settlement กับบริษัทดังกล่าวเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ในบริษัทย่อยจำนวน 1,699,998 หุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 349 ล้านบาท ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 16/2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามสัญญากู้ยืมระหว่าง PFR กับบริษัทดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันได้นำหุ้นสามัญดังกล่าวมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมนี้ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น จากการเข้าทำรายการดังกล่าวในวันเดียวกัน PFR ได้กู้ยืมเงินจากบริษัทฯ และนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนรวม 349 ล้านบาท

## 28. สารองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสารองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	โครงการผลประโยชน์		โครงการผลประโยชน์			
	หลังออกจากงาน		ระยะยาวอื่น		รวม	
	ของพนักงาน		ของพนักงาน			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>สารองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	14,232	18,273	1,186	-	15,418	18,273
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:						
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,869	4,181	1,377	-	7,246	4,181
ต้นทุนดอกเบี้ย	470	525	-	-	470	525
ต้นทุนบริการในอดีต	250	-	-	1,186	250	1,186
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	327	-	-	-	327
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(113)	-	-	-	(113)	-
(หมายเหตุ 15.1.3)						
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ด้านประชากรศาสตร์	8,807	(3,317)	-	-	8,807	(3,317)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ทางการเงิน	33	(198)	-	-	33	(198)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(3,003)	(5,129)	-	-	(3,003)	(5,129)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(430)	(275)	-	(275)	(430)
<b>สารองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	26,545	14,232	2,288	1,186	28,833	15,418

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	โครงการผลประโยชน์		โครงการผลประโยชน์			
	หลังจากออกจากงาน		ระยะยาวอื่น		รวม	
	ของพนักงาน		ของพนักงาน			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	12,568	16,000	514	-	13,082	16,000
ส่วนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน:						
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,481	3,599	165	-	4,646	3,599
ต้นทุนดอกเบี้ย	391	468	-	-	391	468
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	-	514	-	514
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ด้านประชากรศาสตร์	7,750	(3,178)	-	-	7,750	(3,178)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ						
ทางการเงิน	57	(211)	-	-	57	(211)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงประสบการณ์	(5,734)	(4,110)	-	-	(5,734)	(4,110)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	19,513	12,568	679	514	20,192	13,082

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 0.9 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 5 ล้านบาท) (2561: จำนวน 9 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 8 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 11 ถึง 18 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี) (2561: 6 ถึง 21 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 6 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	1.61 - 1.91	2.30 - 3.21	1.61	2.30
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.00	4.74 - 6.00	5.00	5.56
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	7.64 - 45.84	0.00 - 59.00	7.64 - 45.84	0.00 - 32.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1 %	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.7)	2.0	(1.1)	1.3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.9	(1.6)	1.2	(1.1)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2.9)	3.9	(1.9)	2.4

(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



## 29. ทุนเรือนหุ้น / ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในจำนวน 2,283,736,957 บาท (หุ้นสามัญ 2,283,736,957 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 16,782,648,000 บาท (หุ้นสามัญ 16,782,648,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 14,498,911,043 บาท (หุ้นสามัญ 14,498,911,043 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยวิธีการตัดหุ้นที่จำหน่ายไม่ได้ ซึ่งคงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) การรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (PACE-W1) ซึ่งหมดอายุไปแล้ว และการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2560 ประชุมเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 (ทั้งนี้ ไม่ได้ตัดหุ้นที่ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (PACE-W2)) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562
- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 14,498,911,043 บาท (หุ้นสามัญ 14,498,911,043 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 26,783,432,556 บาท (หุ้นสามัญ 26,783,432,556 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 12,284,521,513 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งสิ้น 12,284,521,513 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2562 โดยอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังนี้
- 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 8,025,793,914 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในอัตราการจัดสรรหุ้น 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 0.25 บาท
  - 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,012,896,957 หุ้น ในมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (PACE-W3) จำนวนไม่เกิน 4,012,896,957 หน่วย ซึ่งบริษัทฯ จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า
  - 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 245,830,642 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (PACE-W2) จำนวนไม่เกิน 245,830,642 หน่วย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) จำนวนรวม 584 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,334,724,388 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.25 บาท)

### 30. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W3”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวโดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วนหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ 2 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W2	ใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W3
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	23 กุมภาพันธ์ 2561	30 สิงหาคม 2562
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	2,460,220,171 หน่วย	1,167,362,186 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 2 บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 0.25 บาท
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิในระหว่างปี	-	-

### 31. ดำรงตามกฎหมาย

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

### 32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยใน				
อาคารชุดพักอาศัย	420,515	4,653,998	-	138,621
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	54,513	77,717	-	-
ซื้อสินค้ามาเพื่อขาย	448,151	1,166,384	-	-
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	732,725	1,246,002	126,008	204,044
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	51,050	52,688	42,353	48,968
ค่าใช้จ่ายในการขาย การตลาดและโฆษณา	54,173	662,775	2,819	64,504
ค่าธรรมเนียมการขาย	14,278	25,508	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	201,302	245,223	20,969	26,031
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	270,258	431,412	93,145	166,479
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	500,763	727,448	12,473	26,191
ขาดทุนจากการด้อยค่า				
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	29,034	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	2,640,333	5,006,530
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	583,670	215,541
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	100,000	-	100,000	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์				
และโปรแกรมคอมพิวเตอร์	181,712	-	-	-
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดีชำระหนี้	8,565	-	8,565	-
ขาดทุนจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	-	-	2,098,738	-
ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าธรรมเนียมบัตรเครดิต	26,402	54,050	222	413
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	198	3,532,841	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	4,282	(238)	241,912	14,482
ต้นทุนค่าตกแต่งภายใน	134,476	9,327	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	678,430	273,655	7,555	35,186

### 33. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	(36,055)	(3,258)	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	151,942	58,552	137,994	(46,387)
<b>ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>115,887</b>	<b>55,294</b>	<b>137,994</b>	<b>(46,387)</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1,167	(1,729)	415	(1,500)
	<b>1,167</b>	<b>(1,729)</b>	<b>415</b>	<b>(1,500)</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ขาดทุนก่อนภาษี	(2,537,335)	(5,171,174)	(6,264,567)	(4,146,946)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่าย ในระหว่างปี	94,294	(30,439)	-	-
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2,443,041)	(5,201,613)	(6,264,567)	(4,146,946)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	8.25%, 17%, 20% และ 28.6% 20% และ 28.6% 20% 20%			
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(637,272)	(1,190,781)	(1,252,913)	(829,389)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,104	(263,358)	2,784	(7,442)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,393)	(154,870)	(433)	(2,298)
ตัดจำหน่ายผลขาดทุนสะสมทางภาษี	-	-	-	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	(21,800)	1,862,989	1,068,553	978,083
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	533,873	(102,774)	-	-
รายการที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	-	-	41,236	-
อื่น ๆ	22,737	(200,009)	2,779	(92,567)
รวม	539,521	1,141,978	1,114,919	875,776
ภาษีเงินได้	97,751	48,803	137,994	(46,387)
ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(18,136)	(6,491)	-	-
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	115,887	55,294	137,994	(46,387)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
การรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและ				
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	15,651	10,685	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม	6,267	4,820	3,107	2,636
ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของ				
ต้นทุนที่ดิน	36,591	21,748	37,289	18,716
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	331,354	222,383	263,693	152,672
อื่น ๆ	(4,128)	9,120	(5,261)	6,278
รวม	385,735	268,756	298,828	180,302
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	120,472	129,644	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	52,500	52,500	-	-
รวม	172,972	182,144	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 3,883 ล้านบาท (2561: 3,763 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 11,982 ล้านบาท (2561: 6,839 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 6,123 ล้านบาท (2561: 4,309 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 2,080 ล้านบาท 2561: 763 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567

### 34. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท)	(2,421,448)	(5,155,514)	(6,126,572)	(4,193,333)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	13,039,943	11,055,398	13,039,943	11,055,398
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯต่อหุ้น (บาท)	(0.186)	(0.466)	(0.470)	(0.379)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ PACE-W2 และ PACE-W3 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลด

### 35. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่ม

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำ									
	พัฒนา		และร้านอาหาร		งานตกแต่งภายใน		การตัดรายการบัญชี		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		และเครื่องดื่ม				ระหว่างกัน			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้จากภายนอก	469	6,115	1,194	2,434	149	24	-	-	1,812	8,573
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	3	20	13	91	(16)	(111)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	469	6,115	1,197	2,454	162	115	(16)	(111)	1,812	8,573
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	49	1,298	627	1,137	14	15	-	163	690	2,613
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
รายได้อื่น									336	240
กำไร (ขาดทุน) ของบริษัทย่อยที่ถูก										
จำหน่ายในระหว่างปี									76	(37)
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(1,070)	(2,129)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(1,398)	(1,503)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน									(100)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์										
และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์									(182)	(2)
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดีชำระหนี้									(9)	-
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์									-	(3,533)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(4)	(47)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(876)	(810)
ภาษีเงินได้									116	55
ขาดทุนสำหรับปี									(2,421)	(5,153)



## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ไทย	1,239	6,769
สหรัฐอเมริกา	985	2,007
รวม	2,224	8,786
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี)		
ไทย	3,029	2,803
สหรัฐอเมริกา	4,411	5,654
รวม	7,440	8,457

### 36. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ของเงินเดือน และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 9 ล้านบาท (2561: 11 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท (2561: 7 ล้านบาท))

### 37. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 37.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาและหนังสือแสดงเจตจำนงที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างอาคาร บริการออกแบบตกแต่งภายใน และการซื้ออุปกรณ์จำนวนเงิน 1,666 ล้านบาท (2561: 2,373 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1,234 ล้านบาท (2561: 1,194 ล้านบาท))

- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแห่งหนึ่งและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 1,089 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 4 มกราคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมลงวันที่ 31 มกราคม 2560 และวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้วภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 มิฉะนั้นผู้ขายมีสิทธิในการริบเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่ต้องแจ้ง บริษัทฯได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ในการซื้อที่ดินลงวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ให้กับผู้ขาย และได้รับหนังสือตอบรับจากผู้ขายลงวันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อพิจารณาข้อเสนอของบริษัทฯ โดยมีได้กล่าวถึงการสละสิทธิในการริบเงินมัดจำดังกล่าว ตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายในของบริษัทฯ ผู้ขายมีสิทธิที่จะริบเงินมัดจำดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯเชื่อว่าเงินมัดจำดังกล่าวจะไม่ถูกริบเนื่องจากได้เจรจาด้วยวาจากับผู้ขายว่าบริษัทฯจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม จากการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินดังกล่าวไว้ทั้งจำนวนโดยแสดงไว้เป็นรายการ “ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### 37.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาค่าตอบแทนการให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิกับ บริษัท คิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด จำนวน 44 ล้านบาท (2561: 99 ล้านบาท)

- ข) กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าร้านค้า คลังสินค้า อาคารสำนักงาน และสัญญาสปอนเซอร์ที่เป็นที่รู้จักในการแข่งขันระดับนานาชาติในประเทศสหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	26 ล้านบาท และ 7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	30 ล้านบาท และ 26 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	2 ล้านบาท	6 ล้านบาท
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	19 ล้านบาท และ 51 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	11 ล้านบาท และ 97 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	-	1 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	39 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	-	-

ในระหว่างปี บริษัทฯย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าเจรจาท่องกับคู่ค้าเพื่อขอลดหนี้เกี่ยวกับสัญญาสปอนเซอร์ที่เป็นที่รู้จักในการแข่งขันระดับนานาชาติในประเทศสหรัฐอเมริกา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

### 37.3 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิของห้องชุดจำนวน 11 ห้อง ที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญา Residential Marketing License Agreement และ Side Letter to RMLA Regarding Term กับบริษัทแห่งหนึ่งในต่างประเทศรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 38 ล้านบาท (2561: 48 ล้านบาท)

### 37.4 การค้ำประกัน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่กลุ่มบริษัทในวงเงิน 6,824 ล้านบาท และ 90 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2561: 7,324 ล้านบาท และ 90 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) (เฉพาะบริษัทฯ 4,249 ล้านบาท และ 90 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2561: 4,749 ล้านบาท และ 90 ล้านดอลลาร์สหรัฐ))
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินจำนวน 21 ล้านบาท และ 53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของบริษัทฯ ไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.8 ล้านบาท (2561: ไม่มี) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทย่อย
- ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.03 ล้านดอลลาร์สหรัฐและ 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ (เทียบเท่า 0.8 ล้านบาท และ 27 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จำนำไว้เป็นหนังสือค้ำประกันสำหรับการเช่าคาเฟ่และสำนักงานในรัฐนิวยอร์ก

### 38. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ</b>								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	-	-	7	-	-	-	7
ที่ดิน	-	-	-	-	547	547	547	547
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิ</b>								
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	-	-	163	177	163	177
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	30	-	30	-
หุ้นกู้	-	-	-	1,214	1,291	39	1,291	1,253

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ</b>								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	-	-	7	-	-	-	7
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิ</b>								
หุ้นกู้	-	-	-	1,214	1,218	-	1,218	1,214

## 39. เครื่องมือทางการเงิน

### 39.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีการระจำประกันและข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก รายจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

#### **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2562

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาสถาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	260	14	274	0.10 - 0.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	483	483	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ บริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ	103	-	-	22	125	5.00 - 7.50
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	17	17	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ ข้อจำกัดในการใช้	-	-	442	-	442	0.38
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	38	-	48	86	5.50
	103	38	702	584	1,427	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,984	-	321	-	2,305	5.00 - 15.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	193	-	-	-	193	5.30 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1	1	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	3,185	3,185	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	101	101	-
						5.00 และ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	192	-	7,736	-	7,928	15.00
หุ้นกู้	1,291	-	-	-	1,291	5.40 - 7.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1	-	-	-	1	1.91 - 6.50
	3,661	-	8,057	3,287	15,005	

(หน่วย: ล้านบาท)

2561						
งบการเงินรวม						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง  (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,171	107	1,278	0.10 - 0.40
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	7	7	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	887	887	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่น	-	-	-	1	1	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	16	16	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ ข้อจำกัดในการใช้	-	-	32	-	32	0.38
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	132	4	136	2.64
	-	-	1,335	1,022	2,357	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,447	-	612	-	3,059	3.06 - 6.87
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	177	-	-	-	177	6.35 - 7.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	86	86	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,618	2,618	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	101	101	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,391	-	6,453	-	8,844	4.00 - 5.65
หุ้นกู้	1,253	-	-	-	1,253	6.50 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	245	-	-	-	245	12.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2	1	-	-	3	5.75 - 11.52
	6,515	1	7,065	2,805	16,386	

(หน่วย: ล้านบาท)

2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน	มากกว่า 1	ปรับขึ้นลง			
	1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาดตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	13	13	0.22 และ 0.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	426	426	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ บริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ	101	-	-	19	120	5.00 - 7.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน และข้อจำกัดในการใช้	-	-	440	-	440	0.38
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับ จากบริษัทย่อย	-	-	-	322	322	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	3,587	-	503	4,090	5.00 - 7.50
	101	3,587	440	1,283	5,411	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,984	-	-	-	1,984	5.00 และ 5.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	1,063	1,063	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	101	101	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	8,140	-	316	8,456	1.75 และ 5.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	6,039	-	6,039	15.00
หุ้นกู้	1,218	-	-	-	1,218	6.50
	3,202	8,140	6,039	1,480	18,861	



(หน่วย: ล้านบาท)

2561						
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาดลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	817	23	840	0.38 - 0.40
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	7	7	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	793	793	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้ำรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	322	322	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้ำรับ	-	5,191	-	1,149	6,340	5.00 - 9.03
	-	5,191	817	2,294	8,302	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,446	-	-	-	2,446	4.00 - 5.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	549	549	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	101	101	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและ						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	8,142	-	174	8,316	1.75 - 3.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,108	-	3,890	-	5,998	4.00 - 5.53
หุ้นกู้	1,214	-	-	-	1,214	6.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2	1	-	-	3	5.75 - 11.13
	5,770	8,143	3,890	824	18,627	

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

งบการเงินรวม						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	-	-	1,400	1,063	30.15	32.45
ยูโร	-	-	119	70	33.73	37.13
ปอนด์	-	-	10	326	39.52	41.07
เยน	-	-	73,825	76,602	0.28	0.29
เหรียญฮ่องกง	-	-	66	66	3.87	4.14
เหรียญสิงคโปร์	-	-	-	115	22.32	23.69

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	-	85,732	46	26	30.15	32.45
ยูโร	-	-	105	60	33.73	37.13
ปอนด์	-	-	-	315	39.52	41.07
เยน	-	-	-	2,777	0.28	0.29

### 39.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินและเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม

- ข) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดหาให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

#### 41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563