



รายงานประจำปี 2561



บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)



สารบัญ



Vision : We will be the Excellent Living Development Provider	1
รางวัลแห่งความสำเร็จ	2
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	6
สารจากประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	7
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	11
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	14
รายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	16
คณะกรรมการและคณะผู้บริหาร	17
รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการและผู้บริหาร	24
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	48
ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ	49
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย	
โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	52
เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ	68
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและนโยบายการเงินปันผล	69
โครงสร้างการจัดการ	71
ผังองค์กร	72
คณะกรรมการบริษัท	73
คณะกรรมการตรวจสอบ	75



คณะกรรมการบริหาร	76
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	78
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	79
คณะผู้บริหาร	80
คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	81
ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562	88
การบริหารความเสี่ยง	91
ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน	97
มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการของบริษัท	103
การกำกับดูแลกิจการ	106
การควบคุมภายใน	136
รายการระหว่างกัน	137
รายงานของผู้สอบบัญชี	153
งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	159
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	238
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	248
สถานที่ตั้งสำนักงานและโครงการต่างๆ	250

Vision

**"We will be the Excellent Living
Development Provider"**

เราจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศในการพัฒนาการอยู่อาศัย



รางวัลแห่งความสำเร็จ

รางวัลที่ได้รับประจำปี 2561

ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาการอยู่อาศัยที่ดี และการให้ความสำคัญต่อหลักปฏิบัติในการทำกับกิจการที่ดี รวมถึงการให้ความสำคัญกับคุณภาพและประสิทธิภาพ ทำให้บริษัท ได้รับรางวัลเกียรติจากการเข้าประกวดในหลายเวที ดังนี้



1. รางวัล ASIA PROPERTY AWARDS 2018 จัดขึ้นโดย PropertyGURU ที่มีประวัติมาอย่างยาวนาน รางวัลจะมอบให้กับผู้ออกแบบสถาปัตยกรรมภายในประเทศต่างๆ ที่อยู่ในเอเชีย ปี 2018 ประกาศผลรางวัลผู้ชนะการประกวด ในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 ณ โรงแรม The Athenee Hotel, a Luxury Collection, Bangkok บริษัทได้รับรางวัล Winner Best Condo Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ The Cuvee สถานีแยกติวานนท์



2. รางวัล THAILAND PROPERTY AWARDS 2018 จัดขึ้นโดย PropertyGURU รางวัลจะมอบให้กับผู้ออกแบบสถาปัตยกรรมภายในประเทศไทย ประกาศผลรางวัลผู้ชนะการประกวด ในวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ณ โรงแรม The Athenee Hotel, a Luxury Collection, Bangkok บริษัทได้รับรางวัล ดังนี้
 - Winner Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ The Cuvee สถานีแยกติวานนท์
 - Highly Commended Best Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ The Cuvee สถานีแยกติวานนท์



3. รางวัลประกวดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการส่งออก PROPERTY EXPORT AWARDS THAILAND 2018 จัดขึ้นโดย ศูนย์วิจัยขีดความสามารถในการแข่งขัน สำนักวิจัย สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) มอบรางวัลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้แก่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ประกาศผลรางวัลผู้ชนะการประกวด เมื่อวันอังคารที่ 15 พฤษภาคม 2561 ณ ห้องประชุมจรัส บุญมาก ชั้น 3 สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) กรุงเทพมหานคร

- รางวัลคอนโดมิเนียมแบบสูงประเภทตกแต่งสวยงามยอดเยี่ยม จากโครงการ Bangkok Horizon Ramkamhaeng ถนนรามคำแหง
- ประกาศนียบัตรผ่านมาตรฐานโครงการ PEAT 2018 จากโครงการ Bangkok Horizon Sathorn-Narathiwas ถนนนราธิวาส
- ประกาศนียบัตรผ่านมาตรฐานโครงการ PEAT 2018 จากโครงการ Chateau in Town Sukhumvit 64/1 ถนนสุขุมวิท



4. รางวัลประกวดโครงการธรรมาภิบาลธุรกิจดีเด่น ประจำปี 2561 จัดขึ้นโดย กองธรรมาภิบาล กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อส่งเสริมให้นำหลักธรรมาภิบาลมาใช้ในการประกอบธุรกิจ ธรรมาภิบาลธุรกิจดีมี 6 ได้แก่ หลักนิติธรรม หลักคุณธรรม หลักความโปร่งใส หลักการมีส่วนร่วม หลักความรับผิดชอบต่อสังคม และหลักความคุ้มค่า ประกาศผลรางวัลผู้ชนะการประกวด เมื่อวันอังคารที่ 5 กันยายน 2561 ณ กระทรวงพาณิชย์ สนามบินน้ำ โดย บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับรางวัลธรรมาภิบาลธุรกิจดีเด่น ขนาดใหญ่ (L) ระดับจังหวัด

01 | ปี 2560

รางวัล ธรรมภิบาลธุรกิจดีเด่น 2560
จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพียรดี จำกัด



02 | ปี 2559

รางวัล ธรรมภิบาลธุรกิจดีเด่น 2559
จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพียรดี จำกัด



03 | ปี 2558

รางวัล ธรรมภิบาลธุรกิจดีเด่น 2558
จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพียรดี จำกัด



04 | ปี 2556

- ISO14001:2004 (17 April 2013)
BUREAU VERITAS CERTIFICATION
- OHSAS18001:2007 (17 April 2013)
BUREAU VERITAS CERTIFICATION



05 | ปี 2555

ISO9001:2008 (20 February 2012)
BUREAU VERITAS CERTIFICATION



06 | ปี 2551

- ISO9001:2000 (18 November 2008)
BUREAU VERTAS CERTIFICATION
- รางวัล บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2551
จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์
พลังงาน กระทรวงพลังงาน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (Financial Highlights)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
▶ ผลการดำเนินงาน			
รายได้รวม	2,133	1,676	2,000
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,091	1,525	1,931
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,212	892	1,108
กำไรขั้นต้น	879	634	827
ค่าใช้จ่ายในการขาย	249	225	208
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	233	216	224
กำไรขายรวม	1,928	1,531	1,695
กำไรสุทธิ	156	127	214
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.21	0.17	0.27
▶ ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,509	4,613	3,734
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,315	4,435	3,448
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2	13	13
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	949	893	1,153
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	193	143	218
สินทรัพย์รวม	5,900	5,956	5,270
หนี้สินหมุนเวียน	2,900	2,336	1,459
หนี้สินรวม	4,268	4,195	2,643
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,632	1,761	2,627
▶ อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.56	1.97	2.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.03	0.06	0.11
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	42	42	42
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7	8	11
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	10	7	10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.61	2.38	1.01
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.90	5.79	8.00
อัตราทุนหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.35	0.26	0.35

สารจาก ประธานกรรมการบริษัท

ปี 2561 นับเป็นปีที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อ บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) จากการที่บริษัทฯ ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 อันส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระดมเงินทุน เพื่อนำมาพัฒนาและขยายธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับโครงการที่อยู่ในทำเลที่ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย อันเป็นการส่งเสริมให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตที่ดี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ประกอบการด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการคอนโดที่พักอาศัยมาเป็นเวลามากกว่า 24 ปี ทั้งในแนวราบและแนวสูง มากกว่า 50 โครงการ ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ เน้นความสำคัญเรื่องของ คุณธรรม จริยธรรม และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย กล่าวคือผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ลูกจ้าง ผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องแก่บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ทั้งในด้านทักษะการปฏิบัติงานและทักษะการให้บริการที่เป็นเลิศ เพื่อพัฒนาปรับปรุงคุณภาพของสินค้าและการให้บริการ ให้เป็นที่ประทับใจและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า มีการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในโอกาสนี้ ขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในกลุ่มบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ที่ร่วมแรงร่วมใจกันปฏิบัติงานอย่างเต็มกำลังความสามารถ จนมีความพร้อมทั้งในด้านระบบงานและบุคลากร และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญของธุรกิจอย่างเป็นระบบ ส่งผลให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่าน ที่ให้ความไว้วางใจและเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดมา



(นายกฤษ ปลอดสิน)

ประธานกรรมการ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)



สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในปี 2561 เป็นปีแห่งการเริ่มต้นในหลายด้านของ CMC สิ่งแรกคือการเสนอขายหุ้นสามัญสู่สาธารณชนเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นก้าวเล็กๆ แต่ยิ่งใหญ่ของเรา ในด้านการเงินและรายได้ เราสามารถทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ในระดับที่ดีคือ 40% หมายถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนโครงการ เราสามารถรักษาระดับได้ดี หรือแม้กระทั่งกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ที่ทำได้ในปี 2561 คือ 11% โดยรวม ก็สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้น เป็นสิ่งที่เราะรักษาระดับและทำให้ดีขึ้นต่อไป

ปี 2562 เราได้เตรียมตัวในการสร้างสรรค์โครงการใหม่ที่มีมูลค่ากว่า 10,000 ล้านบาท จาก 10 โครงการที่จะทำให้เราสามารถรับรู้รายได้ต่อเนื่อง เราพิถีพิถันในการออกแบบเพื่อให้โครงการของเราตอบโจทย์ Lifestyle ความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปในยุค Technology disrupt ต่อวิถีชีวิตของเราในทุกช่วง เราเน้นการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพและมีความโดดเด่น เช่น ทำเลติดสถานีรถไฟฟ้า ทำเลใกล้แหล่งการทำงาน แหล่งชุมชน หรือ แหล่งสถานศึกษา พร้อมแนวคิดในการออกแบบโครงการที่จะต้องตอบโจทย์การประสานรวมกันกับชีวิตและการทำงาน (Work Life Balance) สิ่งหนึ่งที่พิสูจน์ถึงความสำเร็จของเราคือการได้รับรางวัลการออกแบบจากหลายสถาบัน เช่น รางวัล Winner Best Condominium Architecture Design (Bangkok) จาก Asia Property Award 2018 และรางวัล Winner Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) รวมถึง Highly Commended Best Condo Interior Design (Bangkok) จาก Thailand Property Award 2018 จากโครงการ The Cuvee สถานีสวนนก เป็นแบรนด์ที่ถูกรังสรรค์ขึ้นเพื่อตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายที่ Upscale ขึ้นไปจนถึงกลุ่ม Premium ทั้งนี้ The Cuvee เป็นหนึ่งในกลุ่มแบรนด์ใหม่ "C Series" บริษัทได้พัฒนาขึ้นมาใหม่นอกจากนี้ ยังมี CyBIQ แบรนด์สำหรับคอนโดมิเนียม 8 ชั้นที่กำลังจะเปิดตัวใหม่อีก 2 โครงการ คือ CyBIQ งามคำทอง และ CyBIQ รัชดาภิเษก 36 ตอบโจทย์คนกลุ่ม Gen Y และ Gen Z ที่กำลังมีบทบาทในสังคมเพิ่มขึ้น หรือแม้แต่โครงการที่ผ่านมาอย่าง Bangkok Horizon Ramkamhaeng ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง ก็ได้ได้รับรางวัลคอนโดมิเนียมแบบสูงประเภทตกแต่งสวยงามยอดเยี่ยมจากประกวดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการส่งออก PROPERTY EXPORT AWARDS THAILAND 2018 แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับการออกแบบ เป็นสิ่งยืนยันความสำเร็จและการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

การบริหารแบบครบวงจรของห่วงโซ่มูลค่า (Value Chain) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีบริษัทย่อยที่ครอบคลุมการบริหารจัดการก่อสร้าง การ Supplyวัสดุอุปกรณ์สำหรับงานก่อสร้าง การบริหารการขายการตลาด การบริหารบริการหลังการขาย และการบริหารอาคาร ทำให้เรามีความพร้อมในทุกด้านเพื่อต่อยอดธุรกิจจากประสบการณ์การทำงานและฐานข้อมูลลูกค้าที่แข็งแกร่ง เพื่อพัฒนาโครงสร้างธุรกิจใหม่ เช่น การสร้างช่องทางการขายในลักษณะ Social Agent ทั้งในและต่างประเทศ การบริหารอาคาร การสร้าง Living Solution ใหม่ ๆ เพื่อสร้างรายได้ในอนาคต

ในด้านการดำเนินงานภายใน CMC เราให้ความสำคัญกับการใช้ Platform ในการบริหารงานการตลาด งานขาย และงานบริการลูกค้าสัมพันธ์ โดยการนำ Application ระบบบริหารงานขายที่มีประสิทธิภาพในการนำเสนอข้อมูลโครงการ การจองซื้อ การสร้างฐานข้อมูลลูกค้า จนกระทั่งส่งมอบรวมถึงการบริการหลังการขาย รวมถึงการลงทุนเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ระบบการจัดการและการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กร หรือ ERP ในการบริหารการวางแผนทางการเงิน การบริหารคู่ค้า การบริหารการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงการบริการทรัพยากรบุคคล และสามารถต่อยอดการทำงานด้านฐานข้อมูลเชิงธุรกิจ เป็นการเริ่มต้นยุค CMC Digital Transformation

CMC Digital Transformation ไม่ได้มีความหมายในเชิงการทำงานภายในเท่านั้น การทำการตลาดในยุคที่สื่อแนว Traditional อย่างโทรทัศน์หรือวิทยุถูก Disrupt ด้านสื่อสังคมออนไลน์ Social Media Platform เราให้ความสำคัญการใช้ Social Media อย่างมากในตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา จากนี้การเริ่มต้นการใช้งานสื่อสังคมออนไลน์อย่างมีแบบแผนและใ้ค้ำน้ำหนักกับการจัดงบประมาณทางด้านการตลาดในด้านนี้มากขึ้น รวมถึงการพัฒนา Content ให้ได้ใจกลุ่มเป้าหมายแต่ละระดับ จนสามารถสร้างการรับรู้ต่อแบรนด์ (Brand Recognition) ได้ในวงกว้าง

ในด้านการดูแลลูกค้าเราได้มอบของขวัญปีใหม่ 2561 ในโครงการ CMC We Care New Year Gift เพื่อเป็นคำขอบคุณสำหรับลูกค้าของโครงการ โดยการดูแลและบริการฟรีภายในบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยของโครงการ เช่น การล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ การทำความสะอาดห้องพัก การบริการซ่อมแซมอุปกรณ์ที่ชำรุด รวมถึงส่วนลดพิเศษเฉพาะลูกค้าและลูกค้านำ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า เราสัญญาว่าจะมีโครงการดีๆ แบบนี้อีกอย่างแน่นอนเพื่อลูกค้าของเรา

นอกจากนี้แล้ว การให้ความสำคัญต่อคู่ค้าและพนักงานบริษัทของเรา ทุกคนคือส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนให้สามารถสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะส่งมอบความสุขให้ลูกค้า เราจัดให้มีการพัฒนาความรู้และทักษะ สิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อให้ทุกคนได้ทำงานอย่างมีความสุข และพร้อมในการสร้างความสำเร็จร่วมกัน ภายใต้ CMC's Dna คือ

C-Commitment มุ่งมั่นในการส่งมอบคุณค่าให้กับทุกส่วนที่เกี่ยวข้อง

M-Mutual Spirit สร้างความหมายในการอยู่ร่วมกันเพื่อสร้างสรรค์สิ่งใหม่ให้เกิดขึ้น

C-Competitive ก้าฝายความสามารถของตัวเองเพื่อทะลุขีดจำกัดอย่างสรรค์และกับโลก

เราให้ความสำคัญกับสังคมและสิ่งแวดล้อม ถ้าสังคมดีและมีความสุข สิ่งแวดล้อมสมบูรณ์ เราจึงได้รับสิ่งดีๆ เป็นผลลัพธ์ที่ดีตอบแทนเช่นกัน โดยกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่สร้างตลอดปีที่ผ่านมา ได้แก่ การดูแลชุมชนรอบโครงการ เช่น โครงการ ECO Green สวนกระถาง

โครงการ ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ โครงการ ชาโตว์อินทาวน์ เกษตร
แคมปัส การสร้างกิจกรรม กิจกรรมเพื่อสังคม เช่น กิจกรรมร่วมบริจาคสิ่งของช่วยเหลือผู้ป่วยเอดส์
และเด็กกำพร้าให้กับวัดพระบาทน้ำพุ โครงการ “CMC Sharing Work Sharing love” กิจกรรม
บริจาคโลหิตเพื่อถวายเป็นพระราชกุศลเนื่องในวันคล้ายวันพระราชสมภพสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ
สยามบรมราชกุมารี เป็นต้น

ทุกสิ่งที่เราเริ่มต้นและทำภายในปีนี้เพื่อส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า พนักงาน คู่ค้า นักลงทุน
และผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้สิ่งที่เราตั้งใจไว้ในการเติบโตเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เป็นไปอย่างสมดุล
และมีวิสัยทัศน์ในการเป็น Excellent Living Development Provider ที่ประสบความสำเร็จ

สุดท้ายนี้ กระผมในฐานะผู้แทนคณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ และพนักงาน บริษัท
เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อนมวลชน
และพันธมิตรธุรกิจทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทตลอดมาจนทำให้เรา
เดินมาสู่ความสำเร็จในปัจจุบันได้อย่างสมภาคภูมิ



นายวิเชียร แพรทยานันท์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเน้นบทบาทในการเป็น Strategic and Monitoring Audit Committee เพื่อสอบทานการกำกับดูแล การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติงานและการติดตามผล เพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่กำหนดและดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน การจะดำเนินการดังกล่าวได้นั้น ฝ่ายจัดการและพนักงาน ต้องมีคุณธรรม จรรยาบรรณ ใจกว้าง อำนวยความสะดวก และความร่วมมือและความรับผิดชอบของตนเองและปฏิบัติงานภายใต้การกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง การกำกับการปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน

ปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง หัวข้อที่ประเมิน ได้แก่ โครงสร้าง และคุณสมบัติ การประชุมและการปฏิบัติหน้าที่ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบและมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2561 ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานข้อมูลสำคัญของรายงานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2561 ของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย โดยได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

2. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัดและรายงานโดยถือหลักความถูกต้อง ความระมัดระวัง ความสมเหตุสมผลและความโปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในและรายงานผลการตรวจสอบตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานไว้ว่าไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ รวมทั้งได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การดำเนินงานของฝ่ายบริหารที่สอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ

4. สอบทานการตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาทบทวนกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายใน ให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบันของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบประจำปีที่ดีขึ้นตามความสำคัญของบริษัท พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรและติดตามความคืบหน้าของการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพการตรวจสอบ ด้วยการส่งบุคลากรเข้าฝึกอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ ทักษะการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพ

5. สอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทมีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่เหมาะสมสอดคล้องกันกับหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางสำคัญในการเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

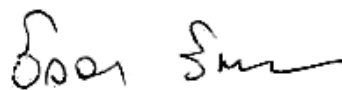
6. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามข้อกำหนด ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อในปี 2561 เป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท ซึ่งมีเงื่อนไขรายการเป็นไปตามเงื่อนไขปกติตามราคาตลาด โดยบริษัท คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม ต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

7. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนและประเมินผลงานของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนประจำปีกับ คณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบ ที่ผ่านมารวมถึงทักษะ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสม ของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและขออนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง คุณนภนุช อภิชาติเสถียร เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 จากบริษัท ไพธรวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบปี 2562 และ ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม เป็นเงินทั้งหมด 2.17 ล้านบาท รวมทั้งรับทราบค่าสอบบัญชีงบการเงินประจำปี 2562 ของบริษัทย่อยและ ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัทย่อยที่จดทะเบียนฯ ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท ไพธรวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด โดยบริษัทย่อยเป็นผู้รับผิดชอบค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1.91 ล้านบาท



ศาสตราจารย์ กิตติคุณ ดร.จัตถา จันทรดา
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร และผู้บริหารสายงานหลักของบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ ตลอดจนมีความเข้าใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

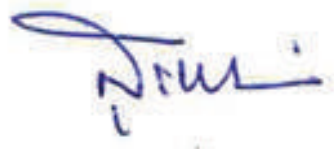
- | | | |
|----------------------|------------|----------------------------------|
| 1. นายสุรพงษ์ | ชูรังสฤษฎ์ | ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวอนงค์ลักษณ์ | แพทยานันท์ | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นายชาญเดช | รักทอง | กรรมการบริหารความเสี่ยง |

คณะกรรมการฯ ได้กำหนดกรอบแนวทางในการบริหารความเสี่ยง ไว้อย่างชัดเจน เรียกว่า CMC'S risk management guideline ที่สอดคล้องกับหลัก COSO-ERM โดย กำหนดประเภท ความเสี่ยง วิธีการประเมินความเสี่ยง และประมวลเป็นทะเบียนความเสี่ยง (Risk Register) ของบริษัท รวมทั้ง จัดระบบการติดตามพิจารณาความเสี่ยง โดยการกำหนด Key Risk Indicator (KRI) สำหรับ ความเสี่ยงที่สำคัญ ตามหลักการของ COSO-KRI ช่วยให้การจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ มีผลด้านการปฏิบัติจริง ไม่เพียงแต่เป็นการจัดทำรายงานเท่านั้น

ในปี พ.ศ. 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงได้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และ เป็นไปตามมาตรฐานสากล ทำให้มั่นใจได้ว่าสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง
- 2) มีการพิจารณาทบทวนความเสี่ยงในด้านต่างๆ ซึ่งประกอบไปด้วย ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic risk), ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational risk), ความเสี่ยงด้านปัจจัยภายนอก (External risk), ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial risk) และความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption risk)
- 3) ติดตาม การวัดค่า KRI และการปฏิบัติตามที่กำหนดไว้กรณี ค่า KRI ถึงระดับเตือนภัย (Trigger point) เพื่อลดโอกาส (Likelihood) และผลกระทบที่เกิดขึ้น (Impact) ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- 4) พิจารณาทบทวนหัวข้อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption risk) เพิ่มเติมทั้งหมด 4 หัวข้อ เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงได้สอดคล้องกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption, CAC)

ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในรอบปีที่ผ่านมา นั้น มุ่งหมายให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการจัดการความเสี่ยงของบริษัทมีความเพียงพอเหมาะสม และได้ถูกนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง จนความเสี่ยงอยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้ และมุ่งนำพาให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจตามที่กำหนดไว้ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม



นายสุรพงษ์ ฐรังสฤษฎ์

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย

1. นายฤๅษ พอลเลิศ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
2. พล.ต.ท.นพรัตน์ มีปรีชา กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
3. นางสาวนิธิตา รัชตารมย์ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต สมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ อีกทั้งยังส่งเสริมการแสดงความคิดเห็นของกรรมการแต่ละท่านอย่างเป็นอิสระ ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งในปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 1 ครั้ง ซึ่งการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2561 สรุปได้ดังนี้

- การสรรหากรรมการ

พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดในกฎหมาย ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยมีการกำหนดวิธีการสรรหากรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ โปร่งใส สืบตามแนวทางการปฏิบัติที่ดี ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และเว็บไซต์บริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะเป็นผู้กลั่นกรอง คัดเลือก เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการเลือกตั้งเป็นรายบุคคล

- การพิจารณาค่าตอบแทน

ได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จประจำปี เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ



นายฤๅษ พอลเลิศ

ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการและคณะผู้บริหาร คณะกรรมการบริษัท



นายเกษ พอลเลิศ

ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



ศ.กิตติคุณ ดร.อังธรา จันทรดาษ

กรรมการอิสระ



นายสุรพงษ์ บุรังสฤษฎ์

กรรมการอิสระ



นายสมยศ เจียมจิริงกร
กรรมการอิสระ



พลตำรวจโท บวรรัตน์ มีปรีชา
กรรมการอิสระ



นายสาริต อุไรเวโรจนากร
กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัท



นายวิเชียร แพทยานันท์
กรรมการบริหาร



นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์
กรรมการบริหาร



ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์
กรรมการบริหาร



นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
กรรมการ



นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์
กรรมการ



นางสาวนิธิตา รัชตารมย์
กรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ



**ศ.กิตติคุณ
ดร.อัจฉรา จันทร์ฉาย**
กรรมการอิสระ



นายสมยศ เจียมจิรังกร
กรรมการอิสระ



นายสุรพงษ์ ฐรังสฤษฎ์
กรรมการอิสระ



นายสาธิต อุไรเวโรจนากร
กรรมการอิสระ

คณะกรรมการความเสี่ยง



นายสุรพงษ์ ฐรังสฤษฎ์
กรรมการอิสระ



**นางสาวอนงค์ลักษณ์
แพทยานันท์**
กรรมการบริหาร



นายชาญเดช รักทอง
กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



นายกฤษ พอลเลิศ
ประธานกรรมการบริษัท
/ กรรมการอิสระ



**พลตำรวจโท
บวรรัตน์ มีปรีชา**
กรรมการอิสระ



นางสาวนิธิตา รัชตารมย์
กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร



นายวิเชียร แพทยานันท์
ประธานกรรมการบริหาร



ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์
กรรมการบริหาร



นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์
กรรมการบริหาร



นางสาวนิธิตา รัชตารมย์
กรรมการบริหาร



นายชาญเดช รักทอง
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายโสธร สิตามะลิ
กรรมการบริหาร

ผู้บริหาร



นายวิเชียร แพทยานันท์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายโครงการ



นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์

กรรมการผู้จัดการ / รองกรรมการผู้จัดการสายการตลาด-ขาย



ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์

รองกรรมการผู้จัดการ สายราชการสัมพันธ์



นายชาญเดช รักทอง

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริการลูกค้าและสนับสนุนกิจการ



นายชลธร สิตามะสิ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายการเงิน-บัญชี



นางสาววรรณนที ภิรัญรุฬพงษ์

หัวหน้ากลุ่มบัญชี

นายกฤษ พอลิธ



ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการสรรหาฯ / กรรมการอิสระ

อายุ 69

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 149 ปีที่ 2554

Advanced Management Program (AMP 158/2000) - Harvard Business School

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 4 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 18/02/2559

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 300,000 หุ้น อัตราร้อยละ 0.03% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(ไม่มีหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2559 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ.กู แดส์ ดรีม

2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ ธนาคารแห่งประเทศจีน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

2555 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บมจ.ไทยวาโก้

2554 – 2560 กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บมจ. ธนุสิทธิ์

2554 – 2559 กรรมการ บมจ. สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง

2555 – 2559 ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. โทริเซนไทย เอเยนซีส์

2553 - 2555 ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. ะมานะส์ ลิสซิ่ง

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2554 – 2559 กรรมการอิสระ บจก. อิมเพรส เอทานอล

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท

2554 - 2558 ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 9/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ 1/1

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหา

จากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ศ.กิตติคุณ ดร.อังฉา จันทรธาย



ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

อายุ 69

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ปริญญาเอก สาขาการจัดการเชิงปริมาณ Arizona State University

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45 ปีที่ 2547

Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 27 ปีที่ 2552

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 5 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 12/04/2558

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2556 – 2561 กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. สหยูเนี่ยน

2549 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. อินเทอร์เน็ตไทยแลนด์

2548 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. แพนธาเทควิบูล

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2548 – ปัจจุบัน ศาสตราจารย์กิตติคุณ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี - จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 8/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 3/4

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหา

จากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

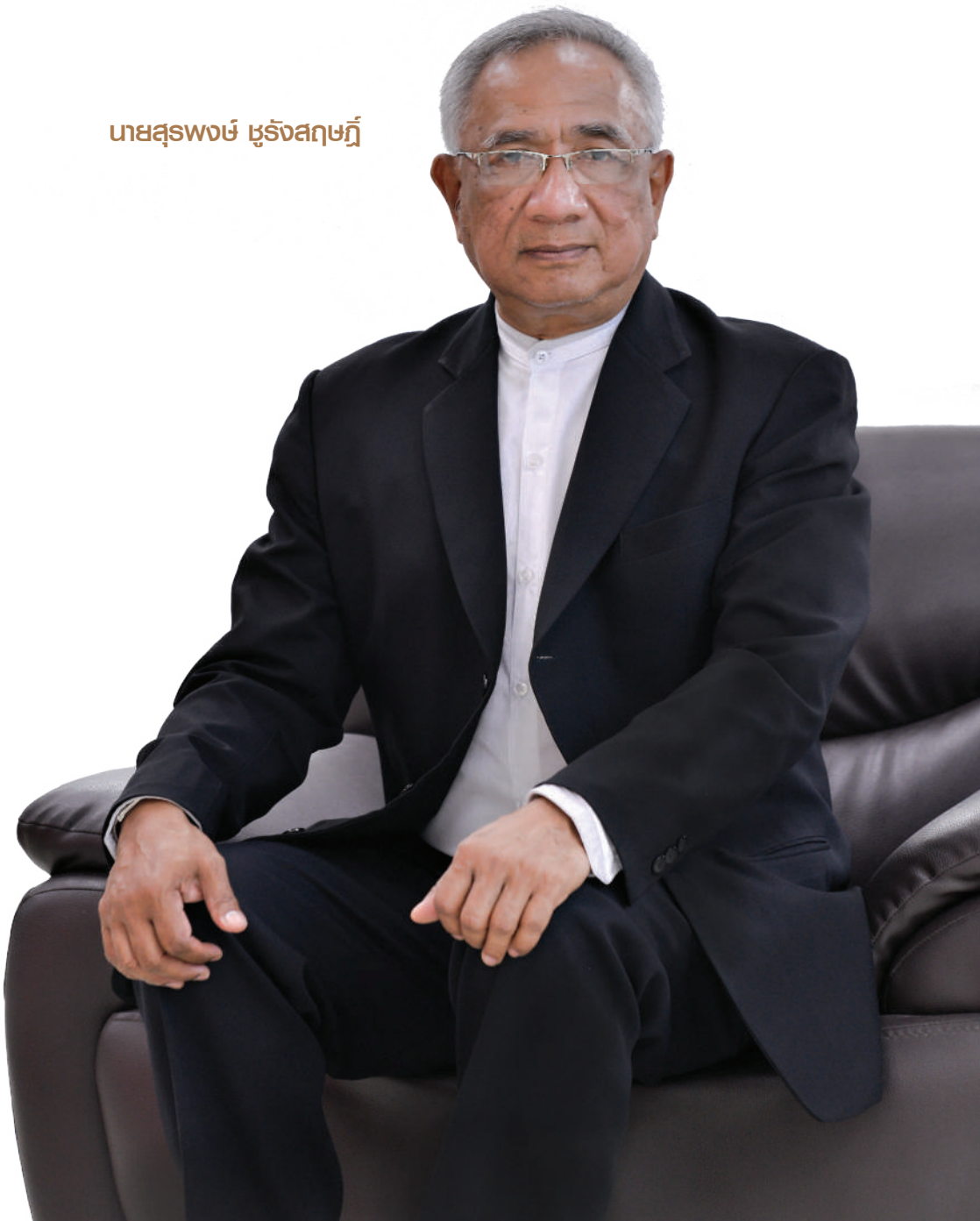
คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายสุรพงษ์ ฐรังสฤษฎ์



ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

อายุ 63

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

ผู้ตรวจสอบภายใน วุฒิบัตรสากล (CIA Certified Internal Auditor)

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 52 ปีที่ 2549

จำนวนปีที่ป็นกรรมการ 4 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 12/04/2558

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2550 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ /กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
/ กรรมการสรรหาฯ บมจ. ธิเบตเอเชีย คอร์ปอเรชั่น

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2561-ปัจจุบัน คณะอนุกรรมการด้านตรวจสอบภายใน กองทุนพัฒนาสื่อปลอดภัยและสร้างสรรค์
สำนักงานกองทุนพัฒนาสื่อปลอดภัยและสร้างสรรค์

2558 – ปัจจุบัน คณะกรรมการพิจารณารับรองโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย
ในการต่อต้านการทุจริต (Certification Process Committee
: CER Comm.) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 0/1

การประชุมคณะกรรมการความเสี่ยง 4/4

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 3/4

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหา

จาก คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำได้ทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอก
ที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายสมยศ เจียมจิรังกร



ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

อายุ 65

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 7 ปีที่ 2544

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 12 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 18/07/2550

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2550 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาฯ บมจ. ควอลิเทค

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน) ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 10/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4/4

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหา

จากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาต่อต้าน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของ

บริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา



ตำแหน่ง กรรมการสรรหาฯ / กรรมการอิสระ

อายุ 67

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี สาขารัฐประศาสนศาสตร์ โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

ปริญญาโท สาขานโยบายและการวางแผนสังคม สถาบันเทคโนโลยีสังคม (เกริก)

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 129 ปีที่ 2559

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 3 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 12/04/2558

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2558 – 2559 รองประธานสหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์ออมทรัพย์ตำรวจตระเวนชายแดน จำกัด

2557 – 2558 รองประธานร้านสหกรณ์ฯ ร้านสหกรณ์ตำรวจตระเวนชายแดน จำกัด

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 10/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 1/1

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของ

บริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการ

อยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายสาธิต อุไรเวโรจนกร



ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

อายุ 55

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี บัณฑิตวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาเอก บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551

จำนวนปีที่ป็นกรรมการ 12 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 18/07/2550

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เอเชียโกลบอลท์การค้า จำกัด

2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. พลัส อีพ แมเนจเม้นท์ จำกัด

2558 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. เอส.เอส.พี. การบัญชีและตรวจสอบบัญชี

2545 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ซีลิ่งค์ อีปิง แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 10/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4/4

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอนบัญชีภายนอก

บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายวิเชียร แพทยานันท์



ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ

อายุ 53

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

แพทยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (Ex-MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แพทยศาสตรมหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134 ปีที่ 2553

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63 ปีที่ 2550

Successful Formation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 20 ปีที่ 2557

จำนวนปีที่ป็นกรรมการ 25 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 38,050,100 หุ้น อัตราร้อยละ 3.81% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(รวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทีเอ็มเอวัน

2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทเวสท์ เมดิคัลลอส เอเอสเอท

2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 9/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการบริหาร 12/12

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอก

บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพรทยานันท์



ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการ

อายุ 51

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นิเทศศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94 ปีที่ 2550

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63 ปีที่ 2550

จำนวนปีที่กรรมการ 25 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 65,000,000 หุ้น อัตราร้อยละ 6.5% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(ไม่มีหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทีเอ็มเอวัน

2558 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริษัท บจก. ทิวลิป/ มัลติพลาย แอสเซท

2539 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. สยามมหานคร พร็อพเพอร์ตี้

2537 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท

2543 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 9/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการบริหาร 12/12

การประชุมคณะกรรมการความเสี่ยง 2/4

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ

ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์



ตำแหน่ง กรรมการ

อายุ 61

สัญชาติ ไทย

การศึกษา ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 69 ปีที่ 2551

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ 25 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 35,000,000 หุ้น อัตราร้อยละ 3.5% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(ไม่มีหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทีเอ็มเอวัน

2558 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริษัท บจก. ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 10/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการบริหาร 12/12

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายวุฒิพงษ์ แพนทยานันท์



ตำแหน่ง กรรมการ

อายุ 55

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 102 ปีที่ 2551

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 25 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 26/04/2537

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ

36,525,400 หุ้น อัตราร้อยละ 3.65% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(รวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2539 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ บจก. ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้

2539 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. บางกอก คอนซูเมอร์ โพรดัคส์ เซอร์วิส

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 10/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 0/1

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นายธีรวัฒน์ แพทยานันท์



ตำแหน่ง กรรมการ

อายุ 59

สัญชาติ ไทย

การศึกษา ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551

จำนวนปีที่กรรมการ 25 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 35,000,000 หุ้น อัตราร้อยละ 3.5% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(ไม่มีหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทีเอ็มเอวัน

2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทเวลฟ์ มีลิตีฟลาย แอสเซท

2545 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. ทราเน็กซ์ เซอร์วิส

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำความผิด

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

นางสาวนิธิตา รัชตารมย์



ตำแหน่ง กรรมการสรรหาฯ / กรรมการ

อายุ 47

สัญชาติ ไทย

การศึกษา

ปริญญาตรี บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม

บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม

ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (Ex-MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 218 ปีที่ 2559

Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ 16 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นการกรรมการ 28/11/2546

วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ของตน/คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 400,000 หุ้น อัตราร้อยละ 0.04% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)

(ไม่มีหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน) ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัท

2543 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. พระยาพาณิชย์พีเอ็มวอร์สดี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท 8/10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1/1

การประชุมคณะกรรมการบริหาร 12/12

การประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ 1/1

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ผ่านการพิจารณาสรรหาจาก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณสมบัติต้องห้าม ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา

ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ

ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CMC”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท โดยกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ ภายใต้การบริหารของนายวิเชียร แพทยานันท์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และแปรรูปเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2552 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัทคือ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PPP”) บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“SMP”) บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“TSN”)

การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยมี CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาและขายโครงการ โดยมี TSN เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการของทั้งสองบริษัท และมี SMP เป็นธุรกิจสนับสนุน (เป็นผู้ให้กลุ่มบริษัทฯ เข้าสำนักงานเพื่อดำเนินธุรกิจ)

ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยมี CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาและขายโครงการ โดยมี TSN เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการของทั้งสองบริษัท และมี SMP เป็นธุรกิจสนับสนุน (เป็นผู้ให้กลุ่มบริษัทฯ เข้าสำนักงานเพื่อดำเนินธุรกิจ) ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พิกอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม

1. โครงการประเภทอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

ปัจจุบันได้พัฒนาโครงการอาคารชุดที่พิกอาศัยแล้วทั้งหมด 45 โครงการ เน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่พิกอาศัยแบบ Low Rise มากที่สุด คือ 35 โครงการ เนื่องจากเป็นแนวโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ มีประสบการณ์และความถนัดมากที่สุด ภายใต้ชื่อ 3 แบรินด์ ได้แก่ “แบงค็อก ออโรซอน”, “แบงค็อก เพล็กซ์” และ “ชาโตร อินทาวน์”

(1) “แบงค็อก ออโรซอน” ประกอบไปด้วยแบรินด์ “แบงค็อก ออโรซอน” ซึ่งใช้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นอาคารสูงเกิน 8 ชั้น และแบรินด์ “แบงค็อก ออโรซอน โลว์” ซึ่งใช้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น เน้นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีรายขายอยู่ในช่วงระหว่าง 70,000 บาท ถึง 120,000 บาท ต่อตารางเมตร

(2) “แบงค็อก เพล็กซ์” ใช้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise (ส่วนใหญ่เป็นอาคาร 8 ชั้น และมีจำนวนห้องไม่เกิน 79 ยูนิต) และตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าไม่ว่าจะเป็น BTS หรือ MRT ไม่เกิน 200 เมตร และ/หรือ ใกล้ถนนใหญ่ เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางบนถึงระดับสูงตอนล่าง มีรายขายอยู่ในช่วงระหว่าง 90,000 บาท ถึง 120,000 บาท ต่อตารางเมตร

(3) “ชาโตร อินทาวน์” ใช้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise (ส่วนใหญ่เป็นอาคาร 8 ชั้น และมีจำนวนห้องไม่เกิน 100 ยูนิต) และตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าไม่ว่าจะเป็น BTS หรือ MRT มากนัก เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางมีรายขายอยู่ในช่วงระหว่าง 70,000 บาท ถึง 90,000 บาท ต่อตารางเมตร

ทั้งนี้ ในอนาคตกลุ่มบริษัทฯ จะมีการใช้แบรินด์คอนโดมิเนียมแบรินด์ใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งคือ “CUVEE” เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าคอนโดมิเนียม High Rise ระดับสูงรายขายประมาณ 120,000 – 160,000 บาทต่อตารางเมตร และ แบรินด์ “CYBIQ” เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าคอนโดมิเนียม Low Rise ระดับประหยัดใกล้สถานศึกษา รายขายประมาณ 70,000 – 90,000 บาทต่อตารางเมตร

2. โครงการประเภทแนวราบ

ปัจจุบันมีทั้งหมด 4 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเดอะริช พระราม 2 (โซน A) เน้นกลุ่มระดับบนที่มีรายได้เดือนละ 300,000 บาทขึ้นไป โครงการทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการคาซ่า ยูเรก้า เพชรเกษม 63/4 (ซึ่งปิดการขายไปแล้ว), และ โครงการคาซ่า ยูเรก้า พระราม 2-พุทธบูชา มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง และโครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์ (ซึ่งปิดการขายไปแล้ว) มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลางก่อนไปทางสูง

สรุปโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนา ที่เป็นโครงการอาคารชุด และโครงการแนวราบทั้งหมด เป็นดังนี้

ประเภทโครงการ	ปิดการขายแล้ว	สร้างเสร็จพร้อมอยู่และกำลังขาย	อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือเปิดขายแล้ว	รวม
โครงการอาคารชุด	17	22	2	41
โครงการแนวราบ	2	2	0	4
รวม	19	24	2	45

ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

- 2551**
- เริ่มพัฒนาและเปิดขายอาคารชุดพักอาศัย แบบ High-Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน รามคำแหง” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 38 ชั้น จำนวน 592 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,507 ล้านบาท
 - บริษัท ไทยสยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2000 โดย Bureau Veritas Certification
 - โครงการเดอะริช พระราม 2 ได้รับรางวัลชมเชย บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานปี 2551 จากกระทรวงพลังงาน สำหรับ แบบบ้าน Santa Barbara
 - PPP และ SMP ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001: 2000 โดย Bureau Veritas Certification
- 2552**
- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช เมเจอร์ รัชโยธิน” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 79 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 277 ล้านบาท
 - เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน เพชรเกษม” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 418 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 756 ล้านบาท
 - บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรรูปเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)”
- 2553**
- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช สุขุมวิท 69” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 79 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 238 ล้านบาท
- 2554**
- เปิดขายโครงการ “คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา ” ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 3 ชั้นครึ่ง มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 107 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 354 ล้านบาท
 - เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน เพชรเกษม 48” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 275 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 667 ล้านบาท
 - เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช วิกาวดี 30” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 154 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 343 ล้านบาท
 - TSN ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 : 2008 โดย Bureau Veritas Certification
- 2555**
- CMC, PPP, SMP ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 : 2008 โดย Bureau Veritas Certification
 - เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช สุขุมวิท 69 เฟส 2” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 61 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 248 ล้านบาท
 - เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน สาทร” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 24 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 269 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,072 ล้านบาท

2556

- CMC, PPP, SMP, TSN ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 14001 : 2004 และมาตรฐาน OHSAS 18001 : 2007 โดย Bureau Veritas Certification
- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน ติวานนท์” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 422 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,256 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช @สถานีกรุงธนบุรี” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 79 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 231 ล้านบาท

2557

- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช สาทร – ตากสิน” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 200 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 696 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 13 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 506 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,333 ล้านบาท

2558

- เปิดขายโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช บางแค” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 79 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 216 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ ปิ่นเกล้า” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 210 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ มูลค่าโครงการประมาณ 487 ล้านบาท
- PPP ได้รับรางวัลธรรมมาภิบาลธุรกิจดีเด่น 2558 จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

2559

- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน ไลฟ์ เอก บางนา 36” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 926 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,550 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “แบงก์คอก ออโรซอน ไลฟ์ เอก รามคำแหง แคมปัส” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตประมาณ 126 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 263 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “แบงก์คอก เฟว’ลิช @ปิ่นเกล้า” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 237 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 640 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “ชาโตว์อินทาวน์ ดีลักซ์ @ปิ่นเกล้า” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 237 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 622 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ @พระราม 8”
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ เกษตร แคมปัส” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 320 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 682 ล้านบาท
- PPP ได้รับรางวัลธรรมมาภิบาลธุรกิจดีเด่น 2559 จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

2560

- บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “คาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์”
- บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “แบงค์คอก ออโรซอน @เจ้าพระยาวงศ์สว่าง” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 615 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,544 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 406 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 859 ล้านบาท
- บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “แบงค์คอก ออโรซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 837 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,833 ล้านบาท
- บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ @ เสนาเสตชั่น” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนยูนิตประมาณ 211 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 429 ล้านบาท
- PPP ได้รับรางวัลธรรมาภิบาลธุรกิจดีเด่น 2560 จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

2561 พฤษภาคม

สิงหาคม

กันยายน พฤศจิกายน

- บริษัทได้รับรางวัลจาก Property Export Awards Thailand (PEAT) 2018 ประเภท Best Boutique High Rise Condominium สำหรับโครงการแบงค์คอก ออโรซอน งามคำแกลง และได้รับประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานจากหน่วยงาน สำหรับโครงการ แบงค์คอก ออโรซอน สาทร และโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1 ซึ่งรางวัลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความใส่ใจและมาตรฐานในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ
- เริ่มต้นนับ 1 สู่วาระครบรอบการนำเสนอหุ้นสามัญสู่สาธารณะชนเป็นครั้งแรก
- ได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Architectural Design (Bangkok) และ Highly Commended Best Condo Interior Design (Bangkok) และ Highly Commended Best Condo Interior Design (Bangkok) จาก Thailand Property Awards 2018 ในโครงการ The Cuvee สถานีแยกติวานนท์
- PPP ได้รับรางวัลธรรมาภิบาลธุรกิจดีเด่น 2561 จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- บริษัทประสบความสำเร็จเป็นบริษัทมหาชน โดยมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,000 ล้านบาท และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561
- ได้รับรางวัล Winner Best Condo Architectural Design (Bangkok) จาก Asian Property Awards 2018 ในโครงการ The Cuvee สถานีแยกติวานนท์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(Revenue structure of the company and its subsidiaries)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยมี CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาและขายโครงการ โดยมี TSN เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการของทั้งสองบริษัท และมี SMP เป็นธุรกิจสนับสนุน (เป็นผู้ให้บริการกลุ่มบริษัทฯ เช่นสำนักงานเพื่อดำเนินธุรกิจ) ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พิกัดอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม

โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์หลักทั้ง 2 ประเภทของปี 2559 – 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	2559		2560		2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)							
แบบคอคอก เพล็กซ์ สุขุมวิท 69-2	CMC	46.87	2.24%	5.90	0.39%	-	-
แบบคอคอก เพล็กซ์ วัฒนาดี 30	CMC	25.18	1.20%	8.49	0.56%	-	-
แบบคอคอก ออโรซอน พื 48	CMC	33.81	1.62%	4.20	0.28%	-	-
แบบคอคอก ออโรซอน เพชรเกษม	CMC	3.10	0.15%	-	-	-	-
แบบคอคอก ออโรซอน รามคำแหง	CMC	98.74	4.72%	150.09	9.84%	49.18	2.55%
แบบคอคอก เพล็กซ์ @สถานีกรุงธนบุรี	CMC	71.36	3.41%	36.29	2.38%	48.73	2.52%
แบบคอคอก เพล็กซ์ สาทร-ตากสิน	CMC	319.27	15.27%	200.70	13.16%	128.03	6.63%
แบบคอคอก ออโรซอน สาทร	CMC	298.80	14.29%	354.42	23.24%	156.55	8.11%
แบบคอคอก เพล็กซ์ @สถานีบางแค	CMC	-	-	16.60	1.09%	63.68	3.30%
พระยาภิรมย์ ริชจันท์ สาทร-ตากสิน	PPP	-	-	1.50	0.10%		
แบบคอคอก ออโรซอน ไทร์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	22.03	1.05%	11.47	0.75%	130.71	6.77%
แบบคอคอก ออโรซอน ไทร์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	222.76	10.65%	105.96	6.95%	102.27	5.30%
ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2	PPP	-	-	-	-	313.20	16.22%
ชาโตว์ อินทาวน์ พลัสโยธิน 14-2	PPP	4.00	0.19%	-	-	6.67	0.35%
ชาโตว์ อินทาวน์ พลัสโยธิน 14-1	PPP	-	-	-	-		
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1-2	PPP	63.28	3.03%	3.69	0.24%	37.87	1.96%
ชาโตว์ อินทาวน์ เมเจอร์ รัชโยธิน 2	PPP	18.07	0.86%	39.23	2.57%	3.35	0.17%
ชาโตว์ อินทาวน์ พลัสโยธิน 32	PPP	74.15	3.55%	19.10	1.25%		
ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8	PPP	-	-	228.61	15.00%	524.87	27.18%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 10	PPP	68.50	3.28%	46.02	3.02%	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 19	PPP	139.59	6.68%	36.10	2.37%	-	-

โครงการ	ดำเนินการโดย	2559		2560		2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20	PPP	-	-	3.00	0.20%		
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2	PPP	29.70	1.42%	31.53	2.07%	3.56	0.18%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	PPP	194.47	9.30%	64.19	4.21%	44.93	2.33%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64	PPP	24.12	1.15%	-	-	6.98	0.36%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1	PPP	102.84	4.92%	44.72	2.93%	126.78	6.56%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/2	PPP	58.70	2.81%	50.54	3.32%	26.31	1.36%
ชาโตว์ อินทาวน์ วัฒนา 30-2	PPP	-	-	-	-		
ชาโตว์ อินทาวน์ วัฒนา 30-1	PPP	-	-	-	-	2.04	0.11%
ชาโตว์ อินทาวน์ วัฒนา 10	PPP	53.44	2.56%	30.10	1.97%	72.36	3.75%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36	SMP	-	-	1.58	0.10%	28.86	1.49%
รวมรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย		1,972.76	94.36%	1,494.03	97.95%	1,876.93	97.20%
ทาวเฮ้าส์							
เดอะริช พระราม 2 โซน A	CMC	-	-	-	-	25.60	1.33%
คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา	CMC	32.73	1.57%	13.29	0.87%	28.48	1.47%
คาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์	PPP	85.26	4.08%	17.91	1.18%	-	-
รวมรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮ้าส์		117.99	5.64%	31.20	2.05%	54.09	2.80
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,090.75	100.00%	1,525.23	100.00%	1,931.02	100.00%

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

SMP เป็นบริษัทในกลุ่มที่ให้เช่าพื้นที่สำหรับเป็นสำนักงาน (อาคาร ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพฯ) ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งสำนักงาน และให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันให้บริษัทในกลุ่มเช่าเกือบทั้งหมด มีบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันเพียงรายเดียวที่เช่าพื้นที่ชั้น 4

ปัจจุบันอาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 3,983 ตารางเมตร ให้บริษัทในกลุ่มเช่าพื้นที่เพื่อเป็นใช้เป็นสำนักงานประมาณ 3,588 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่ทั้งหมด และมีบุคคลภายนอกเช่าพื้นที่บางส่วนบริเวณชั้น 4 เพียงรายเดียวซึ่งเช่าพื้นที่ประมาณ 218 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ที่เหลืออีกร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

ทั้งนี้ บริษัท สยามบิโกลอจีพาร์ค จำกัด มีโครงการอาคารชุด 8 ชั้น “โครงการชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36” และเตรียมที่จะพัฒนาในอนาคตอีก 1 โครงการ คือ “โครงการชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36-2”

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด หรือ TSN เป็นบริษัทบริหารการก่อสร้าง รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร และการจัดหาและให้เช่าอุปกรณ์การก่อสร้าง และอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ ในส่วนของการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างอาคาร สามารถรับงานทั้งภายในและภายนอกกลุ่มบริษัทฯ และมีประสบการณ์ทั้งบ้านแนวราบ และอาคารชุดแนวสูง เช่น โครงการแบบคอกค้อโฮไรซอน เพชรเกษม โครงการแบบคอกค้อโฮไรซอน สาทร-นราธิวาส โครงการแบบคอกค้อเฟล็กซ์ สุขุมวิท โครงการคาซ่ายูเรก้า พุทธบูชา-พระราม2 ฯลฯ ในด้านการผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร TSN สามารถผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบภายในและภายนอกอาคาร คือ Precast concrete system สำหรับภายนอกอาคารและ Expanded Polystyrene Foam Insulation Panel หรือ EPS Wall Panel System สำหรับภายในอาคาร โรงงานผลิตเพอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู ตู้เสื้อผ้า กล้องจดหมาย ฯลฯ และ โรงงานประกอบและติดตั้งกรอบประตูอลูมิเนียมและกระจก ซึ่งสามารถสนับสนุนโครงการในด้านการควบคุมต้นทุนและความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้จากการผลิตดังกล่าว TSN สามารถบริหารอุปกรณ์และเครื่องจักรการก่อสร้างต่างๆ เพื่อให้เช่า เป็นอีกหนึ่งหน่วยธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบัน TSN มีศักยภาพในการขยายการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างนอกกลุ่มบริษัทโดยการรับงานก่อสร้างของทั้งเอกชนและงานราชการเพิ่มเติม รวมถึงการขยายตลาดอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างเฉพาะอย่าง ที่ TSN มีศักยภาพอยู่เดิม เพื่อตั้งเป้าหมายในการสร้างการรับรู้รายได้อย่างเข้มแข็งและยั่งยืนต่อการพัฒนาสังคมและประเทศชาติต่อไป

ทั้งนี้นโยบายการดำเนินธุรกิจของ TSN ในอนาคต ผู้บริหารยังคงมอบหมายให้เป็นผู้นำสนับสนุนงานก่อสร้างให้แก่กลุ่มบริษัทเป็นหลัก โดยจะเลือกรับงานที่มีความเสี่ยงต่ำ ใช้แรงงานน้อย มีอัตรากำไรสูง เช่น การเก็บงานก่อสร้างภายในอาคาร ส่วนงานที่มีความเสี่ยงสูง หรืองานที่เน้นการใช้แรงงานที่มาก เช่น งานฐานราก งานโครงสร้างหลักงานก่อสร้างที่ใกล้เคียงชุมชน งานก่อสร้างบริเวณเขตพระราชฐาน จะใช้ผู้รับเหมารายอื่นมารับงานแทน

นอกจากนี้ TSN มีโรงงานผลิตเพอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู ตู้เสื้อผ้า กล้องจดหมาย โรงงานพรีแคส โรงงาน EPS (ผนังที่ใช้ภายในตึก) ซึ่งผลิตใช้สำหรับการก่อสร้างภายในกลุ่มบริษัทฯ โดยกำลังการผลิตของโรงงานพรีแคสอยู่ที่ประมาณ 100 ตรม./วัน โรงงานอลูมิเนียมอยู่ที่ประมาณ 10 ชุด/วัน โรงงานเพอร์นิเจอร์อยู่ที่ประมาณ 150 ชุด/เดือน และโรงงานผนังเบา EPS อยู่ที่ประมาณ 160 แผ่น/วัน ซึ่งปัจจุบัน TSN ได้ใช้กำลังการผลิตในโรงงานเหล่านี้เพื่อใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยในปัจจุบันมี 2 โครงการ จำนวนรวม 951 ยูนิต

การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์ในการแข่งขันของบริษัทฯ

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์/บริการ

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ CMC และ PPP

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์โดยยึดตามนโยบาย 4Cs ของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้คอนเซ็ป “การสร้างสมดุลแห่งการใช้ชีวิต หรือ Harmony of Life” ดังนี้



- Clay : ร่มรื่นทุกฤดูแห่งความบริสุทธิ์ : สัมผัสความร่มรื่นแห่งเงาไม้ ท่ามกลางธรรมชาติอันบริสุทธิ์ เย็นสบาย ที่สะท้อนความมั่นคงแห่งการใช้ชีวิต
- Current : พ่อนคลายด้วยละอองแห่งสายน้ำ : เปิดมิติแห่งความสดชื่นที่เหนือกว่า ตื่นตัวกับความสดใสที่รายล้อมพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- Cheerful : อากาศที่สดใส : เติมพลังด้วยอากาศอันบริสุทธิ์ สัมผัสสายลมขุนเขารายล้อม สร้างคุณภาพชีวิตเหนือคำบรรยาย
- Clear : แสงส่องของธรรมชาติ : ครอบครัวมีสุขภาพและความปลอดภัย มั่นใจในทุกรายละเอียด แห่งการอยู่อาศัย ความทรงจำแห่งความสุข

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะให้ความสำคัญแก่ทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะเน้นทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางได้สะดวก โดยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะไม่กระจุกตัวอยู่ในทำเลใดทำเลหนึ่งเป็นพิเศษ แต่จะมีการกระจายไปในทำเลต่างๆ ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จากการมีทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย

รูปภาพแสดงการกระจายตัวของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ในเขตกรุงเทพฯ



กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์แบ่งตามลักษณะของผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

โครงการคอนโดมิเนียม

กลุ่มบริษัทฯ จะคำนึงถึงการเลือกสถานที่ตั้งโครงการเป็นอันดับแรก เพื่อเสริมเติมการอยู่อาศัยและตอบสนองการเดินทางในทุกรูปแบบทั้งระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า BTS และ MRT เป็นต้น และการเดินทางโดยพาหนะส่วนบุคคล โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise อันเป็นไปตามแนวคิด “Urbanize your life” และ “Art of Urban Life” ของกลุ่มบริษัทฯ ท่าเลที่ตั้งโครงการที่ดีจะมีเส้นทางที่สามารถมุ่งสู่ใจกลางเมืองและศูนย์ธุรกิจด้วยรถไฟฟ้าระบบราง หรือมุ่งสู่จุดหมายสำคัญต่างๆ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สะพานเชื่อมต่อจุดสำคัญในกรุงเทพฯ ได้อย่างสะดวกรวดเร็วด้วยทางด่วนพิเศษ

กลุ่มบริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะให้ความสำคัญแก่สถานที่ตั้งของโครงการเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบผลิตภัณฑ์เป็นอย่างสูง แต่ละโครงการได้ถูกออกแบบให้มีความกลมกลืนกับพื้นที่ดั้งเดิม แต่ก็มีชีวิตชีวาโดดเด่นทางสถาปัตยกรรม มีลูกเล่นภายนอกอาคารที่เชิญชวนให้อยู่อาศัย มี Theme ที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ และยังสร้างจุดเด่นที่แตกต่างจากแบบทั่วไปของคู่แข่งในอุตสาหกรรม เช่น โครงการบางคอก เพ็ชร สุขุมวิท-ตากสิน จะเป็นคอนโดแนว “Urban Resort” ให้เชื่อมต่อชีวิตส่วนตัวแบบคนเมืองได้รวดเร็ว เดินทางสะดวก สุขกับสิ่งแวดล้อม ครบทุกฟังก์ชันการอยู่อาศัย หรือ โครงการชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 จะเป็นคอนโด “สโตร์ เรนซองส์ สโตร์” โดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เพื่อตอบสนองความสุขในการใช้ชีวิตเป็นเอกลักษณ์ ที่ไม่มีใครเหมือน เติมเต็มในทุกมิติกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในให้ใช้ชีวิตแบบไร้ขีดจำกัด

ทุกโครงการมีการออกแบบที่เน้นความสะดวกสบายและผ่อนคลาย แยกผู้อาศัยจากความวุ่นวายของชีวิตคนเมืองโดยเฉพาะ เมื่อเข้ามาภายในโครงการจะรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัว แวดล้อมด้วยธรรมชาติ และมีฟังก์ชันที่ทันสมัย เพื่อการใช้พื้นที่ที่ได้ประโยชน์ใช้สอยอย่างสูงสุดทุกตารางเมตร และการใช้วัสดุและอุปกรณ์ในห้องชุดที่มีคุณภาพและคุ้มค่า

นอกจากนี้ แต่ละโครงการจะมีการสร้างพื้นที่โล่งใจกลางตึก หรือเป็นแบบ Single Corridor คือประตูของห้องพังตรงข้ามจะไม่วางไว้ตรงกัน ทำให้ผู้อาศัยไม่รู้สึกเหมือนอาศัยอยู่ในกล่องสี่เหลี่ยม

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทมีการออกแบบโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ให้มีรูปลักษณะภายนอกที่สะดุดตาสวยงามและมีเอกลักษณ์ เน้นบ้านที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง จัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในให้รองรับความต้องการและสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อาศัยที่ต้องการความรู้สึกหรูหรา ความเป็นพิเศษในตัว ส่วนทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านเดี่ยว จะเป็นโซนที่ขยายออกจากใจกลางเมือง ไปทางรอบนอกที่ไม่ไกลมากนัก และยังสามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้ไม่ลำบาก นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีการจัดวางผังโครงการให้ร่มรื่นสวยงามน่าอยู่ โครงการบ้านเดี่ยวจะเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ระดับสูงที่เป็นลักษณะครอบครัว

โครงการที่เป็นทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม จะถูกออกแบบโดยเน้นให้มีรูปลักษณะที่ทันสมัย มีการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในให้คุ้มค่า สามารถใช้เป็นทั้งที่พักอาศัย และสำนักงานทำธุรกิจขนาดเล็กได้ในเวลาเดียวกัน เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป ที่เป็นครอบครัวขนาดเล็ก พุริเริ่มทำการของตัวเองโดยสามารถใช้นบ้านเป็นออฟฟิศด้วย ทำเลของโครงการประเภทนี้ ทางกลุ่มบริษัทจะเน้นในโซนที่มีเส้นทางหลักมีความคล่องในการเดินทางเพื่อเข้าสู่ตัวเมืองหรือย่านธุรกิจ เช่น โครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์ เป็นต้น

(2) ธุรกิจการให้เช่าอาคารสำนักงานของ SMP

SMP ไม่ได้เน้นการให้เช่าอาคารสำนักงานแก่บุคคลภายนอกกลุ่มบริษัท จึงเน้นคุณภาพการให้บริการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจภายในของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

(3) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของ TSN และโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์และพนัก

TSN เน้นการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อตอบสนองต่อการบริหารจัดการได้อย่างรวดเร็ว ซึ่ง TSN มีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตพรีแคส (Pre-Cast) โรงงานผลิตพนัก EPS ซึ่งเป็นวัสดุประกอบการก่อสร้างอาคารให้เกิดความรวดเร็ว และโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัวบานประตู และกล่องจดหมาย เพื่อใช้สนับสนุนการก่อสร้างคอนโดมิเนียมของ TSN จึงเป็นการช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างให้เร็วขึ้น

กลยุทธ์ทางด้านการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประชุมร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายการเงิน และฝ่ายการตลาดและขาย โดยการทำหนดราคาจะพิจารณาจากต้นทุนที่ดินและการก่อสร้างซึ่งมีการปรับปรุงตัวเลขให้สอดคล้องกับค่าปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ แบบแผนของโครงการกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบหรือความเป็นเอกลักษณ์ของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกของ

โครงการ ทั้งนี้ ราคาขายของแต่ละโครงการต้องผ่านเกณฑ์กำไรเบื้องต้นขั้นต่ำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องเป็นราคาที่สามารแข่งขันกับคู่แข่งประกอบการรายอื่นที่มีโครงการอยู่ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะกำหนดราคาที่แตกต่างกัน เช่น ในช่วง pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง pre-sales บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการ/ความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงโครงการด้วย เช่น กรณีที่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการของคู่แข่งรายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการขายจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กลยุทธ์ด้านการขายและการส่งเสริมการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการวางกลยุทธ์ทางการตลาดที่หลากหลายในรูปแบบต่างๆ ในหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้นักลงทุนเป้าหมายมีการรับรู้และจดจำแบรนด์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อนำไปสู่การเพิ่มคุณค่าของแบรนด์ (Brand Value) ในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่อไป บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการใช้กลยุทธ์การประชาสัมพันธ์ทั้งแบบ above-the-line และ below-the-line ควบคู่กันไป โดยมีทั้งการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ (Mass Media) เช่น วิทยุ โทรทัศน์ และสิ่งพิมพ์ เพื่อเป็นการสื่อสารในวงกว้าง การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการเป็นหลัก การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (below-the-line) เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธแสดงสินค้า การจัดกิจกรรมที่โครงการ การจัดกิจกรรมลูกค้าแนะนำลูกค้า การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น เป็นต้น นอกจากนี้จากการใช้สื่อทั่วไปแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังได้ใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นอีกหนึ่งช่องทางในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเว็บไซต์คือ www.cmc.co.th และ fanpage ของบริษัทฯ ใน Facebook (<https://www.facebook.com/cmc.co.th/>) เพื่อเป็นช่องทางในการแจ้งข่าวสารเกี่ยวกับกิจกรรมและโปรโมชั่นของโครงการต่างๆ รวมถึงข้อมูลของแต่ละโครงการ และยังสามารถรับทราบข้อเสนอแนะ ความคิดเห็นต่างๆ จากกลุ่มลูกค้าหรือผู้ที่สนใจด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนการตลาดสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายของโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้โดยเฉพาะในช่วงการเปิดตัวโครงการ (pre-sales) นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจัดกิจกรรมใหญ่ๆ ที่เป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายเป็นประจำทุกปี ภายใต้ชื่อ “CMC Smile Day”, “CMC Mid Year Sale” และ “CMC Festival” โดยจะมีการจัดกิจกรรมให้ลูกค้าของโครงการร่วมสนุก ให้สิทธิพิเศษ หรือโปรโมชั่นกับลูกค้า โดยจะจัดตามห้างสรรพสินค้าที่อยู่ในทำเลที่ตั้งโครงการหรือในโซนที่มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีการจัดโปรโมชั่นสำหรับแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง เช่น มีการแจกของแถมสำหรับผู้ที่จองในช่วงเวลาที่กำหนด หรือให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ที่จองหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กำหนด เช่น จัดโปรโมชั่น อยู่ฟรี 1 ปี (ลูกค้าขอกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร แต่ในช่วง 1 ปีแรก ทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระให้ธนาคารแทนลูกค้า ทั้งนี้ภายใต้วงเงินจำกัด) อย่างไรก็ตาม การจัดโปรโมชั่น ทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะหาช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับโปรโมชั่นแต่ละแบบ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละโครงการ

อย่างเช่น โปรโมชันให้อยู่ฟรี 1 ปี มักจะให้เฉพาะผู้อยู่ที่กำหนดจำนวนไม่กี่ชุด เนื่องจากโครงการอื่นๆ เหลือเพียงไม่กี่ชุดก็จะปิดการขายไปแล้ว หรือเป็นชุดที่ขายยาก เป็นต้น

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้แก่ฝ่ายขาย โดยแบ่งประเภทโครงการเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Ready-to-Move) และ โครงการระหว่างก่อสร้าง (Under Construction) สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ พนักงานขายจะได้ค่าคอมมิชชั่นเมื่อลูกค้าทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ส่วนโครงการระหว่างก่อสร้าง พนักงานขายจะได้รับค่าคอมมิชชั่นบางส่วนเมื่อลูกค้าเข้ามาทำสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และจะได้ค่าคอมมิชชั่นส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการขายของหุ้นส่วนดังกล่าวสำหรับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดทำบริการหลังการขายแก่ลูกค้า อาทิเช่น การรับประกันคุณภาพห้องชุดหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ (รับประกันโครงสร้างและส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ 5 ปีนับแต่วันที่จะทะเบียนอาคารชุด ส่วนควบอื่น 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด) การอำนวยความสะดวกลูกค้าในการติดต่อกับธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์เชิงคุณค่าในระยะยาวและยั่งยืนอย่างเป็นรูปธรรมกับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มที่เกี่ยวข้องผ่านโครงการ CMC WE CARE โดยเสนอบริการในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การรับประกันคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในการดูแลและซ่อมแซม การจัดกิจกรรมสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า โดยมีตัวอย่างที่ผ่านมา เช่น การตรวจสอบสภาพบ้านให้แก่ลูกค้าในช่วงหน้าฝน การพาลูกค้าไปชมภาพยนตร์และการแสดงต่างๆ การจัด Thank you Party ให้แก่ลูกค้า การมอบของขวัญเนื่องในโอกาสพิเศษต่างๆ เพื่อสร้างและต่อยอดการรับรู้ต่อตราสินค้าให้แข็งแกร่ง เพื่อให้บริษัทมีฐานลูกค้าที่มั่นคงและสามารถสร้างการเติบโตและความได้เปรียบเชิงการแข่งขันอยู่ในอุตสาหกรรมนี้ได้อย่างภาคภูมิใจและยั่งยืน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทฯ

ได้แก่ กลุ่มคนที่ต้องการอาศัยอยู่ใจกลางเมือง ต้องการความสะดวกสบายในการคมนาคม และระยะทางจากโครงการถึงสถานีขนส่งมวลชนระบบรางเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย แต่ในขณะเดียวกันก็ยังต้องการที่อยู่ที่ดี สะอาด ทันสมัย มีความเป็นส่วนตัวสูง มีพื้นที่สีเขียว ที่เติมเต็มชีวิตคนเมืองเสมือนใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้น กลุ่มบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แนวความคิดของ “Art of Urban Life” หรือ “ศิลปะแห่งการใช้ชีวิตในเมือง” ที่ติดต่อโลกภายนอกได้อย่างสะดวกรวดเร็วแต่คงไว้ซึ่งการพักผ่อนอย่างสมบูรณ์แบบ

กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มระดับกลางถึงระดับสูงตอนล่าง ที่ต้องการที่พักอาศัยในทำเลแนวรถไฟฟ้า ย่านใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย โดยเน้นรูปแบบการใช้งานและพื้นที่ใช้สอยที่ตอบสนองการใช้ชีวิตในสไตล์คนเมืองในราคาเหมาะสม และให้ความสำคัญมากที่สุด และเป็นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรุ่นใหม่ จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการใช้ชีวิต Life Style และความเป็นอยู่ โดยรายละเอียดกลุ่มลูกค้าแยกตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

- Bangkok Feliz: Life Style คนทำงานระดับผู้บริหาร มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมืองหลังเลิกงาน มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย ลดเวลาการเดินทาง ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพมีครอบครัวแล้วร้อยละ 54 สถานภาพโสดร้อยละ 46 และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 -200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 36 ปีขึ้นไป

- Bangkok Horizon: Life Style คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 -200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 31 ปีขึ้นไป

- Chateau in Town: คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 25,000 – 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 26 ปีขึ้นไป

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดประเภทของโครงการคอนโดมิเนียมเป็น 3 กลุ่ม ตามชื่อโครงการ ซึ่งมีการแบ่งระดับราคาเพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายลูกค้าในทุกระดับ โดยโครงการแบ่งคอก โอโรซอน และแบ่งคอก เฟลิซ จะเป็นโครงการที่มีราคาในระดับกลางถึงระดับสูงตอนต้น 70,000 – 120,000 บาท ต่อตารางเมตร ทั้งนี้กำหนดราคาของโครงการ 2 แปรต้นจะมีช่วงที่ทับซ้อนกัน จึงมีการแบ่งให้โครงการแบ่งคอก โอโรซอน เป็นอาคารสูง และโครงการแบ่งคอก เฟลิซ เป็นอาคารชุดแบบ Low Rise ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความต้องการของตลาดสูง ส่วนแปรต้นโครงการชาโตว์ อินทาวน์ จะมีราคาในระดับกลางตอนล่าง ช่วง 70,000- 90,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นกับทำเลที่ตั้งโครงการ

แบรนด์/โครงการ	รูปแบบโครงการ	ราคาโดยประมาณ (บาทต่อตร.ม.)
BANGKOK  ORIZON	ส่วนใหญ่เป็น High Rise	70,000 – 120,000
BANGKOK  ELIZ	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	90,000 – 120,000
CHATEAU  INTOWN	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	70,000 - 90,000

กลุ่มลูกค้าโครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทฯ

- The Rich: ผู้บริหาร หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 40 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ ให้ความสำคัญทุกตารางเมตร ชอบความเป็นส่วนตัว เจริญสงบ พร้อมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย

- Kasa Eureka: คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 31 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแนวราบ ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวเป็นรูปแบบที่เพิกเฉยจากครอบครัวใหญ่มาตั้งครอบครัวใหม่อยู่อาศัย 3-4 คน สถานภาพส่วนใหญ่มีครอบครัวร้อยละ 94 โดยมีรายได้ประมาณ 50,000-100,000 บาท

- Kasa Deva: เป็นโครงการกลุ่มทาวน์โฮมที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้รวมของครอบครัวประมาณ 100,000 - 300,000 บาทต่อเดือน โดยเน้นพัฒนาโครงการในทำเลใกล้เมือง ซึ่งสามารถเดินทางสะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัย พื่ออยู่อาศัยสามารถใช้เป็นได้ทั้งที่อยู่อาศัยและออฟฟิศสำนักงาน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการวางผังโครงการ รูปแบบสถาปัตยกรรมทันสมัย วัสดุตกแต่งที่สร้างความแตกต่างให้ สัมผัสบรรยากาศภายนอกได้มากกว่าปกติ และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบถ้วน เน้น การออกแบบทันสมัยสอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และวิถีชีวิตของความเป็นเจ้าของกิจการส่วนตัว

การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ ทั้งนี้พนักงาน ขายของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการอบรมให้เข้าใจถึงภาพลักษณ์ของบริษัทฯ กลยุทธ์ทางการตลาด รายละเอียดของ โครงการนั้นๆ เพื่อที่จะนำเสนอข้อมูล แสดงห้องตัวอย่าง ตอบข้อซักถาม ตลอดจนปิดการขาย โดยแต่ละโครงการจะมี ทีมขายประมาณ 1-5 คน แล้วแต่นาขของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขาย เพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่ ทีมขาย นอกจากนี้ทีมขายยังมีการร่วมกับฝ่ายการตลาดของกลุ่มบริษัทฯ ในการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ เพื่อทำการ ประชาสัมพันธ์ และนำเสนอผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ ต่อลูกค้า

กลุ่มบริษัทฯ จะเริ่มเปิดขายห้องชุดหรือบ้านพักแต่ละโครงการก่อนก่อสร้าง (Pre-sales) เมื่อโครงการนั้นๆ ได้ รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว โดยภายหลังจากที่ลูกค้าได้ทำการจองซื้อห้องชุดอาศัยซึ่งจะเป็นสัญญาจองแล้ว ขึ้นตอนต่อไปจะทำการนัดลูกค้ามาเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 7 วันนับจากวันทำสัญญาจอง โดยเป็นการ กำหนดเงื่อนไขการชำระเงินค่าสัญญา การผ่อนชำระเงินดาวน์ และกำหนดระยะเวลาที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ อัตราเงินดาวน์ ของแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละโครงการซึ่งจะอยู่ในช่วง 10 - 20% (โดยประมาณ) ของราคาขาย ทั้งนี้เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินดาวน์ เช่น จำนวนสัดส่วนต่อราคา จำนวนงวด จำนวนเงินต่องวด นั้น จะขึ้นอยู่กับ สถานะของโครงการนั้น เช่น เป็นการขายช่วง Pre-sales หรือ Grand Opening หรืออื่นๆ ราคาขาย ระยะเวลาที่ใช้ ในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยประมาณ เงื่อนไขของธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการให้สินเชื่อซื้อที่อยู่ อาศัยกับลูกค้าของโครงการ เป็นต้น ลูกค้าสามารถเลือกผ่อนชำระดาวน์ได้ตามระยะเวลาที่ตกลงกัน หรือเลือกชำระ ทั้งจำนวนในวันทำสัญญา และเมื่อโครงการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทจะนัดลูกค้ามาตรวจสอบห้องชุดพักอาศัย และทำการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านพักอาศัยต่อไป

การประเมินศักยภาพในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ

1. ผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย

กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่มีความหลากหลาย ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม โอมออฟฟิศ และ อาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลายระดับ ทำให้สามารถกระจายสินค้าได้ ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย

2. การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการออกแบบโครงการที่เน้นให้สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ ชีวิตของผู้บริโภคโดยจัดวางผังและการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ตอบรับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะมีารออกแบบร วมกันระหว่างฝ่ายพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทรับออกแบบภายนอกที่มีประสบการณ์

3. ความสามารถในการจัดหาที่ดินและทำเลที่ตั้งโครงการ

ในการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียม ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก กลุ่มบริษัทฯ นั้นมีจุดแข็งที่สามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบราง กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดหาที่ดินโดยเฉพาะ และเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับนายหน้าที่ดินหลายรายเป็นระยะเวลายาวนาน กลุ่มบริษัทฯ สามารถทราบข่าวการเสนอขายที่ดินในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ประสบการณ์ที่มีในตลาดอสังหาริมทรัพย์มาช่วยในการเจรจาซื้อขายที่ดิน ชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบเพื่อทำการก่อสร้างเป็นไปอย่างรวดเร็วและราบรื่น

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังเน้นความสำคัญของสถานที่และทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะนำเสนอต่อผู้บริโภค โดยจะต้องอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น นอกจากนี้จากการที่โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนในปัจจุบันหรือจะดำเนินการก่อสร้างในอนาคต หรืออยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหรือถนนวงแหวนต่างๆ ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

4. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ที่จะต้องมุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยการนำระบบการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (Customer Relationship Management) มาใช้ในการบริหารกลุ่มลูกค้าทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่โดยมีการเก็บฐานข้อมูลลูกค้าทุกราย และมีการสื่อสารกับลูกค้าเหล่านั้นอย่างต่อเนื่อง ให้ความสำคัญกับส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะก่อให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของบกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆต่อไป นอกจากนี้ ในอนาคตกลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะเสนอบริการรับบริหารสินทรัพย์ (Property Management) ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงให้บริการรับฝากปล่อยเช่าห้องชุดของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นกลยุทธ์หนึ่งในการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีหลังการขายกับลูกค้า

5. ทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์

กลุ่มบริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีประสบการณ์มาอย่างยาวนานเกือบ 20 ปีซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเข้าใจในธุรกิจและกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการจัดฝึกอบรมผู้บริหารเป็นประจำ

6. การมีหน่วยงานก่อสร้างเป็นของตนเอง

กลุ่มบริษัทฯ มี TSN เป็นบริษัทย่อย ซึ่งรับผิดชอบในงานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดยที่ผ่านมา TSN สามารถส่งมอบงานและดูแลงานก่อสร้างได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถคำนวณและประเมินต้นทุนโครงการได้ ให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการเพื่อรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ การพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลานานกว่านี้ หากรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ได้รับการอนุมัติ การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบ่งเป็น

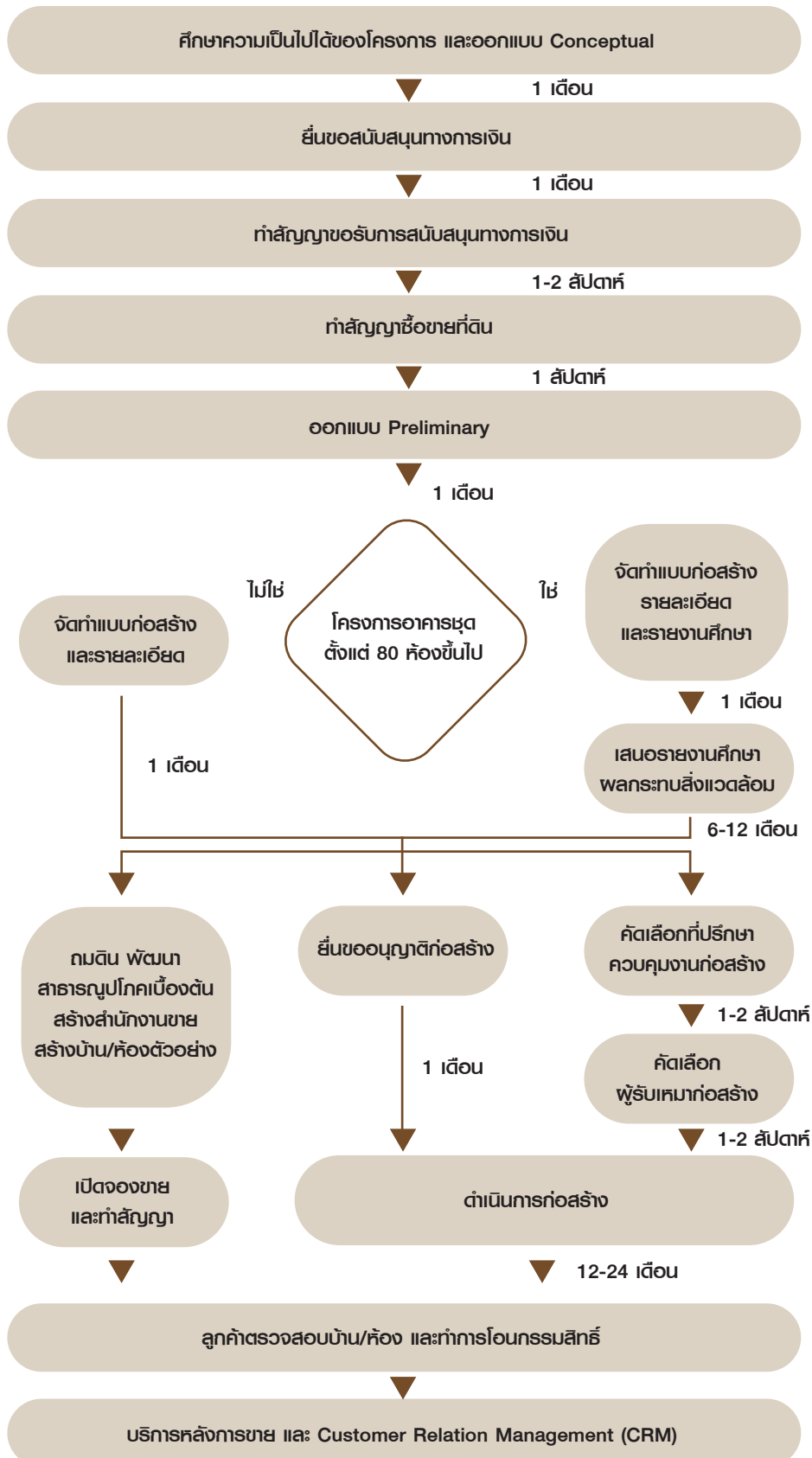
- ช่วงเตรียมการ : ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ หาแหล่งเงินทุน จัดทำแบบก่อสร้างโครงการ ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน และหากเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยรวมมากกว่า 4,000 ตารางเมตร จะต้องทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะใช้เวลาอีก 6-12 เดือน
- ช่วงก่อสร้าง : หลังจากจัดทำแบบ และรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) ได้รับการอนุมัติแล้ว จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมา ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน แล้วจึงเริ่มก่อสร้าง ซึ่งใช้เวลาในการก่อสร้าง 12-24 เดือน ขึ้นกับขนาดของโครงการ
- ช่วงการเปิดขายและส่งมอบ : จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่นี้ไปจนกว่าจะ竣โครงการ

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการแนวราบ

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์ ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลานานกว่านี้ หากรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ได้รับการอนุมัติ การพัฒนาโครงการแนวราบ แบ่งเป็น

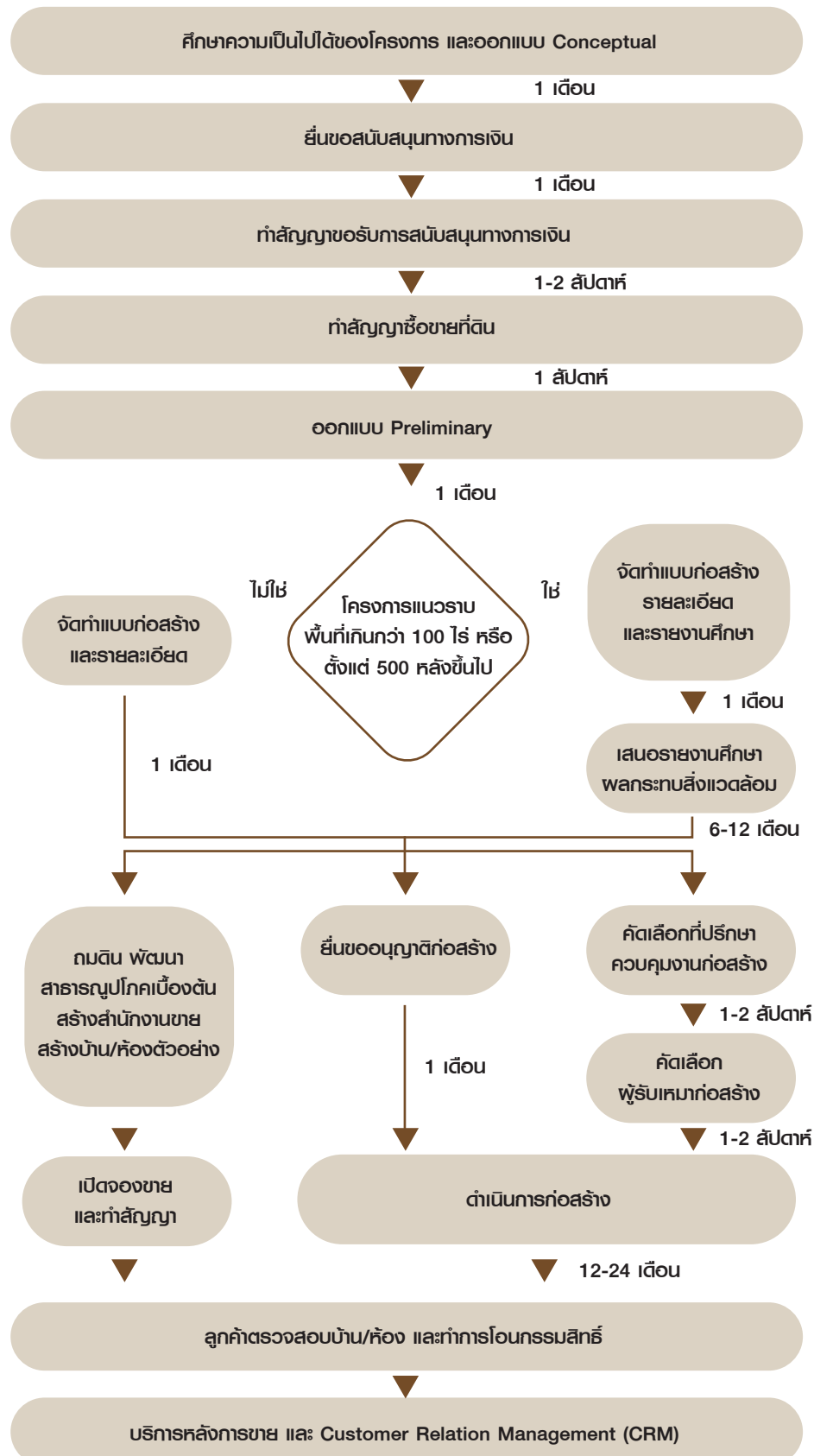
- ช่วงเตรียมการ : ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ หาแหล่งเงินทุน จัดทำแบบก่อสร้างโครงการ ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน และหากเป็นโครงการที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ หรือมีตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป จะต้องทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะใช้เวลาอีก 6-12 เดือน
 - ช่วงก่อสร้าง : หลังจากจัดทำแบบ และรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) ได้รับการอนุมัติแล้ว จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมา ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน แล้วจึงเริ่มก่อสร้าง ซึ่งใช้เวลาในการก่อสร้าง 12-24 เดือน ขึ้นกับขนาดของโครงการ
 - ช่วงการเปิดขายและส่งมอบ : จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่นี้ไปจนกว่าจะ竣โครงการ
- นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งคาดว่าจะสามารถได้รับประโยชน์จากความเชี่ยวชาญและเทคโนโลยีการก่อสร้างและการออกแบบของหุ้นส่วนดังกล่าว

แผนผังขั้นตอนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม



ที่มา : บริษัทฯ

แผนผังขั้นตอนการพัฒนาโครงการแนวราบ



ที่มา : บริษัทฯ

การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจากแหล่งต่างๆ หลายช่องทาง ได้แก่ การเสาะหา โดยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนานและมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลายหรือผู้ที่มียึดที่ดินในครอบครอง เป็นผู้กว้างขวางในอุตสาหกรรม การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การหาที่ดินจากผู้ประกอบการขายในอินเทอร์เน็ต การจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินต่างๆ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีเป็นต้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาเลือกซื้อที่ดินที่เห็นว่ามีความศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ต้องการของตลาดได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น ระบบสาธารณูปโภคในบริเวณมีการพัฒนาในระดับที่รองรับโครงการได้ การคมนาคมมีความสะดวกและคล่องตัว อยู่ในแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังพิจารณาจากผังเมืองประกอบด้วย จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนา ในด้านศักยภาพและความสามารถในการสร้างรายได้และผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ได้ กลุ่มบริษัทฯ จะคำนวณต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อกำหนดราคาซื้อที่ดินดังกล่าว และทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป โดยนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ จะทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทันที จะไม่ซื้อที่ดินเก็บไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนและเพื่อลดความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของที่ดิน และความเสี่ยงในปัจจัยภายนอกอื่นๆ ทั้งนี้หากกลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กลุ่มบริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน (รายละเอียดอยู่ในส่วนที่ 2.3.6 รายการระหว่างกัน)

ทั้งนี้แหล่งที่มาของเงินทุนที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ในการจัดหาที่ดิน จะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยกลุ่มบริษัทฯ จะขอเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) ซึ่งจะรวมค่าซื้อที่ดินอยู่ในวงเงินด้วย รวมไปถึงการใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของกลุ่มบริษัทฯ กรณีที่มีที่ดินที่มีศักยภาพมาก แต่เงินทุนของกลุ่มบริษัทฯ ณ ขณะนั้นมีไม่เพียงพอและยังไม่ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทฯ จะใช้การกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เป็นบางกรณีเท่าที่จำเป็น ทั้งนี้การคิดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด

การจัดหาที่ปรึกษาคุณภาพงานก่อสร้าง

ในการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง กลุ่มบริษัทฯ จะเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกจากกลุ่มที่ปรึกษาประมาณ 2-3 รายให้ทำการยื่นข้อเสนอเข้ามายังกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาจากผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมในการทำงาน โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ดี ถูกต้องตามแบบ และเร่งรัดงานในกรณีที่งานล่าช้า รวมถึงคอยประสานงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างในกรณีที่มียานเพิ่ม/ลด ต่างๆ ในโครงการ

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งจากการใช้ TSN และผู้รับเหมากายนอกรายอื่น ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสม เช่น TSN จะไม่รับงานที่มีความเสี่ยงสูงหรืองานที่เน้นการใช้แรงงานที่มาก เช่น งานฐานราก งานโครงสร้างหลัก การก่อสร้างในเขตชุมชน การก่อสร้างใกล้บริเวณเขตพระราชฐาน ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว TSN จะว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงสำหรับงานฐานราก งานระบบ งานโครงสร้างหลัก และงานประกอบอาคาร เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ต้องการให้ก่อสร้าง ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน

และราคาที่เสนอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาช่วงเป็นระยะๆ เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงในแต่ละโครงการด้วย

การคัดเลือกผู้รับเหมาของกลุ่มบริษัทฯ จะจัดให้มีการคัดเลือกโดยการประกวดราคา โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคาอย่างน้อย 3 ราย กลุ่มบริษัทฯ จะมีคณะทำงานที่จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาจากหลักเกณฑ์ต่างๆ นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะทางการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาก่อสร้างว่าบริษัทเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดหาให้ หรือผู้รับเหมาเป็นผู้จัดหาวัสดุเอง โดย CMC และ PPP จะกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาทราบ ซึ่งผู้รับเหมาจะทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้จ่ายทั้งหมดซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของค่ารับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นประจำจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง หรือเป็นระบบที่มีขนาดใหญ่ เช่น เสาเข็ม ระบบลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น CMC และ PPP จะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง เนื่องจาก CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีสัมพันธ์ทางการค้ากับผู้จัดการจำหน่ายระบบหรือวัสดุดังกล่าวมาช้านาน จะได้ราคาพิเศษกว่าที่จะให้ TSN เป็นผู้จัดหา

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมาไม่มีการพึ่งพิงผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ โดยมีการติดต่อกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างมากกว่า 90 ราย

เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

วิสัยทัศน์

We will be the excellent Living development provider

เราจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศในการพัฒนาการอยู่อาศัย

พันธกิจ

Customer Brand of Choice

เราจะเข้าถึงและตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยคุณภาพสินค้าและบริการ
ที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในระดับที่สูงกว่าคู่แข่งในทุกผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจในการเป็นผู้นำประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
ครบวงจรโดยไม่จำกัดอยู่เพียงแค่ที่อยู่อาศัย ไม่จำกัดเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งตามแนวสถานีขนส่ง
มวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้แล้ว โครงการของบริษัทฯ จะเป็นโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นตลาดระดับกลาง และจะต้องเป็นโครงการที่มีลักษณะผลิตภัณฑ์ที่โดดเด่นและดึงดูด และให้
ความคุ้มค่ามากกว่าคู่แข่งลูกค้า และต้องเป็นโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะเวลาที่เหมาะสมต่อบริษัทฯ อีกทั้ง
บริษัทฯ ยังมุ่งสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับกลุ่มลูกค้า โดยเสนอบริการหลังการขายที่น่าประทับใจต่อลูกค้า เพื่อสร้าง
และต่อยอดแบรนด์ให้แข็งแกร่ง เพื่อให้บริษัทฯ มีฐานลูกค้าที่มั่นคงและสามารถเติบโตและดำรงอยู่ในอุตสาหกรรมนี้
ได้อย่างภาคภูมิใจและยั่งยืน

กลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ :

1. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนทำเลศักยภาพและมีการเจริญเติบโตสูง เช่น พื้นที่แนวเส้นทางการขนส่ง
มวลชนระบบราง หรือแหล่งชุมชน แหล่งงาน หรือบริเวณสถานศึกษา เพื่อเติมเต็มความต้องการบนทำเลนั้นๆ
2. การสร้างความแตกต่างและเสริมคุณค่าโดยการพัฒนารูปแบบโครงการที่ตอบสนองต่อความต้องการการอยู่
อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในรูปแบบต่างๆ
3. การบริหารโครงการโดยรวมทั้งด้านการบริหารการก่อสร้าง การบริหารจัดการด้านการตลาดและการขาย
และการจัดการกระบวนการภายในและห่วงโซ่อุปทาน ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยใช้เทคโนโลยี
สารสนเทศและเทคโนโลยีดิจิทัล
4. การสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ และโครงการในเชิงปริมาณและคุณภาพเพื่อให้เกิดการรับรู้
ในวงกว้างอย่างยั่งยืน
5. การพัฒนาเชิงกลยุทธ์ด้านการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ และมีส่วนร่วมเกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดประสบการณ์ที่ดี
ต่อบริษัทฯ
6. การพัฒนาและดูแลบุคลากรทั้งผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ในระดับชั้นต่างๆ ในการให้การฝึกอบรม ทุน และให้
สวัสดิการที่เหมาะสม รวมถึงการมีระดับขึ้นการเติบโตในสายงานต่างๆ ที่มีตัวชี้วัดที่ชัดเจน

โครงสร้างผู้ถือหุ้นและนโยบายการเงินปันผล

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

1. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 1,000,000,000 บาท ชำระเต็มจำนวนคิดเป็นทุนชำระแล้ว 1,000,000,000 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)

1.2 ข้อจำกัดการโอนหุ้น

หุ้นของบริษัทฯ ย่อมโอนกันได้โดยเสรีโดยไม่มีข้อจำกัด และหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวในขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหุ้นที่ได้ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ การโอนหุ้นรายใดที่ทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทฯ เกินอัตราส่วนข้างต้น บริษัทฯ มีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นของบริษัทฯ รายนั้นได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นบุคคลและนิติบุคคลสัญชาติไทย

1.3 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท ทเวาฟ มัลติพลาซาสเซก จำกัด	300,000,000	30.00
2	น.ส.โคกน พทยานันท์	66,296,900	6.63
3	น.ส.อนงค์ลักษณ์ พทยานันท์	65,000,000	6.50
4	นายวิเชียร พทยานันท์	37,650,100	3.77
5	นายณริศ พทยานันท์	36,000,000	3.60
6	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ พทยานันท์	35,000,000	3.50
7	นายรัชวัฒน์ พทยานันท์	35,000,000	3.50
8	นายวุฒิพงษ์ พทยานันท์	35,000,000	3.50
9	นายวิชัย พทยานันท์	25,830,000	2.58
10	น.ส.อุษฎฐิ พทยานันท์	18,632,600	1.86
รวม		654,409,600	65.44
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		345,590,400	34.56
รวมทั้งหมด		1,000,000,000	100.00

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 รายละเอียดการออกหุ้นกู้

รุ่น	ชนิดของหุ้นกู้	วันที่ออก และเสนอขาย	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ	มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย	อันดับความ น่าเชื่อถือ
CMC188A	ไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ	18 สิงหาคม 2559	18 สิงหาคม 2561	2 ปี	400.00	6.00% ต่อปี	- ไม่มี ¹
CMC196A	ไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ	16 มิถุนายน 2560	16 มิถุนายน 2562	2 ปี	479.10	6.50% ต่อปี	- ไม่มี ¹

หมายเหตุ : 1 บริษัทฯ ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ เนื่องจากเป็นการเสนอขายหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ
'ต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่'

1.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ และหักจากเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ และ การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

โดยการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อทราบในคราวต่อไป

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ย่อยนั้น บริษัทฯ ย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้กับบริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ย่อยในเงื่อนไขเดียวกันกับบริษัทฯ ทุกประการ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ย่อย สภาพคล่องของบริษัทฯ ย่อย การขยายธุรกิจและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ย่อย

ตารางการจ่ายปันผล

วันที่ขึ้น เครื่องหมาย	วันปิด สมุด ทะเบียน	วันกำหนด รายชื่อ ผู้ถือหุ้น	วันที่ จ่ายเงิน ปันผล	ประเภท	เงิน ปันผล (ต่อหุ้น)	หน่วย	รอบผล ประกอบการ	เงินปันผล จาก
29/11/2018	-	30/11/2018	12/12/2018	เงินปันผล	0.07	บาท	01/01/18- 30/09/18	ปันผลจาก กำไรสุทธิ และกำไรสะสม

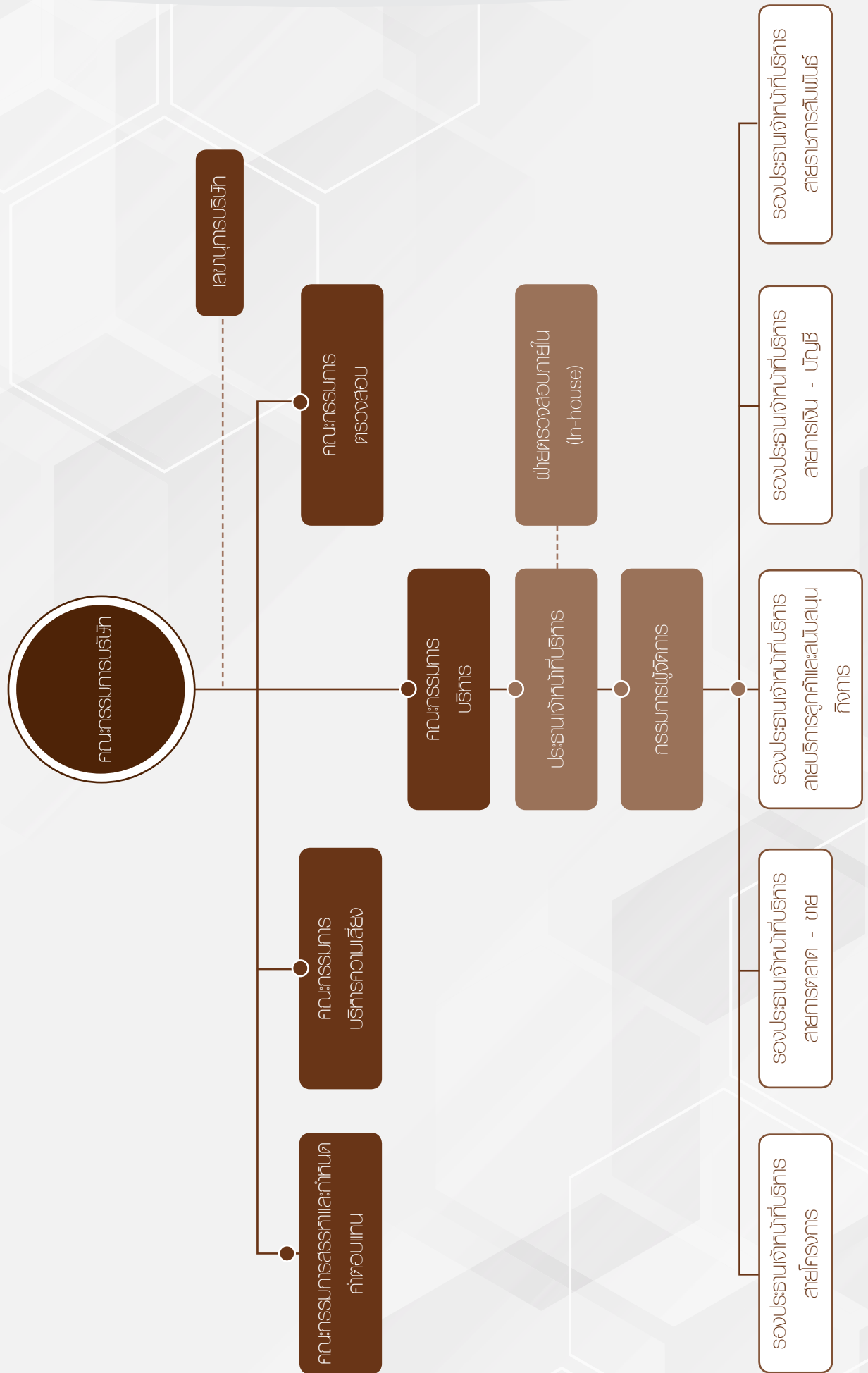
โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย 4 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. คณะกรรมการบริหาร

โดยบริษัทฯ มีโครงสร้างองค์กรดังนี้

โครงสร้างองค์กรบริษัท



คณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายทฤษ พอลเลิศ	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการสรรหาฯ / กรรมการอิสระ
2.	ศ.กิตติคุณ ดร.อรรดา จันทร์ฉาย	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
3.	นายสุรพงษ์ ฐะรังสฤษดิ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
4.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
5.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	กรรมการสรรหาฯ / กรรมการอิสระ
6.	นายสาธิต อุไรเวโรจนกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
7.	นายวิเชียร แพทยานันท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
8.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการ
9.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	กรรมการ
10.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	กรรมการ
11.	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	กรรมการ
12.	นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการ

โดยมีนางสาวกรวรรณ ศิริบุญรอด เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการลำดับที่ 1 ถึง 12 ได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certified Program (DCP) หรือได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accredited Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) แล้ว

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัทฯ คือ นายวิเชียร แพทยานันท์ ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์ และนางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ กรรมการ 2 ใน 3 คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
1.	นายกฤษ พอลเลิศ	12/12	9/10
2.	ศ.กิตติคุณ ดร.อรรดา จันทรรดา	12/12	8/10
3.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	8/12	5/10
4.	นายสมยศ เจริญจักร	12/12	10/10
5.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	12/12	10/10
6.	นายสาธิต อุไรเวโรจน์	10/12	10/10
7.	นายวิเชียร แพทยานันท์	10/12	8/10
8.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	12/12	9/10
9.	ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์	12/12	10/10
10.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	10/12	10/10
11.	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	8/12	5/10
12.	นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	12/12	8/10

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อังคณา จันทรฉาย	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
2.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
3.	นายสาธิต อุไรเวโรจนากกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
4.	นายสุรพงษ์ ฐะรังสฤษดิ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อังคณา จันทรฉาย	5/5	3/4
2.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	5/5	4/4
3.	นายสาธิต อุไรเวโรจนากกร	4/5	4/4
4.	นายสุรพงษ์ ฐะรังสฤษดิ์	4/5	3/4

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหาร
3.	นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	กรรมการบริหาร
4.	นายชาญเดช รักทอง	กรรมการบริหาร
5.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	กรรมการบริหาร
6.	นายชลธร สีสามะสี	กรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	12/12	12/12
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	12/12	12/12
3.	นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	12/12	12/12
4.	นายชาญเดช รักทอง	12/12	12/12
5.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	12/12	12/12
6.	นายชลธร สีสามะสี	-	6/6

เลขานุการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยเลขานุการบริษัทจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวกรวรรณ ธีรบุญพิพจน์	เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทฯ มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการในนามของบริษัทฯ หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนี้

- (1) จัดหาสถานที่สำหรับจัดการประชุมและจัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการตามมติที่ประชุมกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอื่นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของบริษัทฯ
- (3) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- (4) ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามกฎ และระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) ดูแลจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อนักลงทุนที่กำกับบริษัทฯ ตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว
- (6) มีหน้าที่และดำเนินการอื่น ๆ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องรวมถึงการอื่นใดตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคล หรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากหน่วยงานราชการดังกล่าวประกาศกำหนด

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชาญเดช รักทอง	กรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	4/4	4/4
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	3/4	2/4
3.	นายชาญเดช รักทอง	4/4	4/4

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกฤษ พอลเลิศ	ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นางสาวนิธิตา ธีระธารมย์	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
1.	นายกฤษ พอลเลิศ	1/1	1/1
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	1/1	1/1
3.	นางสาวนิธิตา ธีระธารมย์	1/1	1/1

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีผู้บริหาร ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	นายวิเชียร แพทยานันท์
2.	กรรมการผู้จัดการ	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์
3.	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการตลาด-ขาย	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ (รักษาการ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการสรรหา)
4.	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายราชการสัมพันธ์	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์
5.	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี	นายชลธร สีสามะสี
6.	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายโครงการ	นายวิเชียร แพทยานันท์ (รักษาการ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการสรรหา)
7.	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายบริการลูกค้า และสนับสนุนกิจการ	นายชาญเดช รักทอง
8.	หัวหน้ากลุ่มบัญชี	นางสาวกรวรรณ ธีรบุญจิตพงศ์

หมายเหตุ : 1. นายชลธร สีสามะสี เข้าดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2561

คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ตำแหน่ง	ประเภทคำตอบแทน	
	ค่าบำเหน็จกรรมการ ² (บาท)	เบี้ยประชุม (ต่อครั้ง) (บาท)
คณะกรรมการบริษัทฯ ¹		
• ประธานกรรมการ	ท่านละไม่เกิน 250,000 ต่อปี	25,000
• กรรมการ/กรรมการอิสระ	ท่านละไม่เกิน 250,000 ต่อปี	15,000
คณะกรรมการตรวจสอบ		
• ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	20,000
• กรรมการ	ไม่มี	15,000
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
• ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	20,000
• กรรมการ	ไม่มี	15,000
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		
• ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	20,000
• กรรมการ	ไม่มี	15,000
คณะกรรมการบริหาร		
• ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
• กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี

- หมายเหตุ :
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับคำตอบแทนในฐานะกรรมการ
 - ค่าบำเหน็จกรรมการกำหนดจ่ายโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัท
 - กำหนดคำตอบแทนกรรมการในปี 2561 รวมจำนวนไม่เกิน 5,000,000 บาท

คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ไม่มี -

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงิน

ทั้งนี้ รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการได้รับสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560										
ชื่อ-นามสกุล	เบี้ยประชุม (บาท)							บาทจริง (บาท)	รวม (บาท)	
	BOD	AC	NRC	RMC	EXCOM	AGM	EGM			
1. นายเกษ พอลเลิศ	300,000	-	20,000	-	-	25,000	50,000	-	395,000	
2. นายวิเชียร เพทายนันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. ว่าที่ร้อยตรีโรจน์ เพทายนันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. นางสาวอนงค์ลักษณ์ เพทายนันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. นายชัยวัฒน์ เพทายนันท์	120,000	-	-	-	-	15,000	30,000	-	165,000	
6. นายอุทัยพงษ์ เพทายนันท์	150,000	-	-	-	-	15,000	30,000	-	195,000	
7. นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	180,000	-	15,000	-	-	15,000	15,000	-	225,000	
8. ศ.กิตติคุณ ดร.อังธรา จันทรธำม	180,000	100,000	-	-	-	15,000	30,000	-	325,000	
9. นายสมยศ เกียรติจิรัชกร	180,000	75,000	-	-	-	15,000	15,000	-	285,000	
10. นายสาธิต อุไรวงโรจนกร	150,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	-	240,000	
11. นายสุรพงษ์ มุจรังสฤษฏี	120,000	60,000	-	60,000	-	-	15,000	-	255,000	
12. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีธา	180,000	-	15,000	-	-	15,000	30,000	-	240,000	
รวม	1,560,000	295,000	50,000	60,000	-	130,000	230,000	-	2,325,000	

งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561										
ชื่อ-นามสกุล	เบี้ยประชุม (บาท)							บำเหน็จ (บาท)	รวม (บาท)	
	BOD	AC	NRC	RMC	EXCOM	AGM	EGM			
1. นายถน พอลเสีต	225,000	-	20,000	-	-	25,000	25,000	250,000	545,000	
2. นายอัมรินทร์ พงษ์พานิช	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
3. ว่าที่ร้อยตรีโรจน์ เพ็ญพานิช	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
4. นางสาวอนงค์ลักษณ์ เพ็ญพานิช	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
5. นายชัยวัฒน์ เพ็ญพานิช	75,000	-	-	-	-	15,000	15,000	175,000	280,000	
6. นายวุฒิพงษ์ เพ็ญพานิช	150,000	-	-	-	-	15,000	-	175,000	340,000	
7. นางสาวนิริศดา สัมธารนย์	120,000	-	15,000	-	-	15,000	15,000	175,000	340,000	
8. ศ.กิตติคุณ ดร.อรรดา จันทรดาษ	120,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	250,000	460,000	
9. นายสมยศ เทียมกิจจักร	160,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	175,000	425,000	
10. นายสาธิต วัชรโรจน์ภากร	150,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	175,000	415,000	
11. นายสุรพงษ์ บุรีจตุพร	75,000	45,000	-	80,000	-	15,000	-	250,000	465,000	
12. พลตำรวจโท บรรณรัตน์ มีริธา	150,000	-	15,000	-	-	15,000	15,000	175,000	370,000	
รวม	1,225,000	225,000	50,000	80,000	-	145,000	115,000	1,800,000	3,640,000	

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	8	25,138,529	7	21,594,349
โบนัส	8	-	7	3,864,041
ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ	8	1,499,078	7	1,801,633
รวมทั้งหมด		26,637,607		27,260,023

บุคลากร

พนักงานและลูกจ้างของกลุ่มบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 465 คน ซึ่งแบ่งตามสายงานได้ดังต่อไปนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน)
ควบคุมคุณภาพ	5
ทรัพยากรมนุษย์	7
บริการงานตลาด	32
ฝ่ายก่อสร้าง	99
สายธุรกิจการค้า	128
ฝ่ายขาย	41
ฝ่ายจัดซื้อ/จัดจ้าง	8
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	2
ฝ่ายทรัพย์สิน	21
ฝ่ายบริหารจัดการการเงิน	11
ฝ่ายบัญชี - การเงิน	23
ฝ่ายระบบสารสนเทศ	10
ฝ่ายสนับสนุนโครงการด้านสถาปนิกและวิศวกรรม	15
ลูกค้าสัมพันธ์	17
ลูกค้าสัมพันธ์-อำนวยความสะดวกสินค้า	-
วิจัย	2
ส่วนนิติบริหารและงานคดี	7
ส่วนบริหารงานกลาง	19
สำนักกรรมการผู้จัดการ	13
ฝ่ายบริหารจัดการทั่วไป	5
รวม	465

ค่าตอบแทนพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	426	101,405,690	465	109,939,813
โบนัส	426	-	465	10,656,913
ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	426	6,546,469	465	6,034,781
กองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ				
รวมทั้งหมด	426	107,952,159	465	126,631,507

2.11 ข้อพิพาทแรงงาน

- ไม่มี -

2.12 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักดีว่าทรัพยากรมนุษย์เป็นสิ่งที่มีความสำคัญ และความสำเร็จของบริษัทขึ้นอยู่กับความร่วมมือของพนักงานทุกคน บริษัทจึงมุ่งเน้นพัฒนาความสามารถของพนักงาน อีกทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการสร้างความสุขในการทำงานให้กับพนักงาน จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรมนุษย์ให้สอดคล้องกับแนวทาง ดังนี้

(1) ด้านการสรรหาและคัดเลือก

บริษัทฯ มีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกอย่างเป็นระบบ บริษัทจะให้โอกาส และพิจารณาคัดเลือกพนักงานของบริษัทที่มีอยู่ให้ดำรงตำแหน่งที่ว่างนั้นเสียก่อน หากไม่สามารถสรรหาจากภายในบริษัทได้แล้ว จึงจะดำเนินการสรรหาและว่าจ้างบุคคลภายนอก โดยประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้ได้ผู้สมัครที่หลากหลาย โดยพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างต้องมีคุณสมบัติ ประสบการณ์ที่ตรงกับความต้องการในตำแหน่งงาน การคัดเลือกพนักงานให้กระทำโดยยุติธรรม เริ่มต้นตั้งแต่การคัดกรองคุณสมบัติเบื้องต้น และการสัมภาษณ์ที่พิจารณาจากความรู้ความสามารถ และทัศนคติที่ตรงกับตำแหน่งงาน โดยไม่คำนึงถึงความสัมพันธ์ส่วนบุคคล สักดิ์พิเศษอื่นๆ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ

ศาสนา สถาบันการศึกษา รวมถึงห้ามไม่ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจ้างงาน เข้ามาแทรกแซง สั่งการ หรือขอร้องให้มีการปฏิบัติใดๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินการจ้างงาน

(2) ด้านการบริหารค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานคือคนในครอบครัว ที่ต้องดูแลเอาใจใส่ โดยปราศจากการเลือกปฏิบัติบริษัทฯ จึงมีนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับการทำงาน มีสวัสดิการที่ดีให้กับพนักงาน รวมถึงการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี ปลอดภัย นอกจากนี้ บริษัท ยังได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการบริษัทขึ้นตามระเบียบของกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม ซึ่งประกอบด้วยฝ่ายนายจ้างและลูกจ้าง เพื่อพิจารณาเรื่องสวัสดิการพนักงานโดยเฉพาะ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีคุณค่าต่อบริษัทได้ปฏิบัติงานให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง อันเป็นการส่งเสริมให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวเป็นประโยชน์ร่วมกันระหว่างบริษัทกับพนักงาน

(3) ด้านการเลื่อนตำแหน่ง

บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานกับบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกพนักงานในปัจจุบันได้ย้ายไปดำรงตำแหน่งใหม่หรือเปลี่ยนแปลง หรือเลื่อนตำแหน่งขึ้นไปดำรงตำแหน่งที่ว่าง บริษัทจะพิจารณาอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะของงาน ผลของการปฏิบัติงานของพนักงานที่ถูกละเลย เพื่อส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในหน้าที่การงานแก่พนักงาน

(4) ด้านการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ มีแนวทางส่งเสริมให้บุคลากรได้รับการพัฒนาความรู้ ทักษะ และความสามารถ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานในปัจจุบันและในอนาคต บริษัทฯ ตระหนักดีว่า บุคลากรเป็นส่วนสำคัญของบริษัท และต้องการให้บุคลากรเติบโตและก้าวหน้าไปพร้อมกับบริษัท โดยให้การสนับสนุนการฝึกอบรมและสัมมนา ทั้งภายในองค์กรและภายนอกองค์กรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านนั้น ตามความเหมาะสม

คำนิยาม “การฝึกอบรมภายใน” หมายถึง การฝึกอบรมโดยบริษัท โดยส่วนทรัพยากรมนุษย์ จัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นการดำเนินงานธุรกิจบริษัท โดยกำหนดเป็นแผนพัฒนาและหลักสูตรประจำปี เพื่อพัฒนาให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ ทักษะที่จำเป็นในการปฏิบัติงานทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยอาจจะจัดภายในสถานที่หรือนอกสถานที่ก็ได้

คำนิยาม “การฝึกอบรมภายนอก” หมายถึง การฝึกอบรม ที่บริษัท โดยส่วนทรัพยากรมนุษย์ จัดให้มีขึ้นตามที่ฝ่ายต่างๆ ได้ขอม่า (ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการให้ส่งพนักงานในสายงานไปเข้ารับการฝึกอบรมตามความจำเป็นในการดำเนินงานในสายงานนั้น) เพื่อพัฒนาให้พนักงานมีความรู้ ทักษะที่จำเป็นในการปฏิบัติงานทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

ทั้งนี้ มีแนวทางพัฒนาบนโมเดลการเรียนรู้ 70:20:10 หมายถึง

- 70% ของการพัฒนาการเรียนรู้และพัฒนาจากการลงมือทำ ได้ทดลองทำ นั่นคือ เรียนรู้

ผ่านประสบการณ์จริง จากการทำงานจริงโดยพนักงานใหม่ขณะปฏิบัติงานจริง หรือ On The Job Training (OJT) ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีเครื่องมือ Line Group เป็นเครื่องมือในการทำงาน และมีแบ่งปันข้อมูลในด้านการทำงาน ด้านทัศนคติ วิธีคิด ข่าวสาร ประสบการณ์ต่างๆ ภายในกลุ่ม เพื่อเน้นประสิทธิภาพการ

ทำงานในลักษณะพัฒนาทักษะพื้นฐาน พนักงานสามารถเข้าใจและสามารถปฏิบัติงานได้ด้วยตนเอง และแลกเปลี่ยนความรู้ทักษะใหม่ให้ผู้อื่น ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาหรือพี่เลี้ยงเป็นผู้ดูแลให้คำแนะนำ และสอนงาน

- 20% เกิดจากการเรียนรู้จากการ Coaching และรับ Feedback จากผู้บังคับบัญชา และเพื่อนร่วมงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการทำงาน ซึ่งแต่ละหน่วยงานจัด “ฟ็อกบรณภายใน” ซึ่งดำเนินการให้ความรู้ซึ่งกันระหว่างหน่วยงาน

- 10% ส่งพนักงานเข้า “ฟ็อกบรณภายนอก” เพื่อพัฒนาให้พนักงานมีความรู้ ทักษะที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต อีกทั้งจัดสรรพนักงานให้มีโอกาสปฏิบัติงานในส่วนงานที่พนักงานมีความรู้ ความชำนาญในงานๆ นั้นเป็นอย่างดี

(5) ด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ มีนโยบายให้พนักงานทำงานในบริษัท อย่างมีความสุข บริษัทจึงจัดสถานที่ทำงาน อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ให้อย่างเหมาะสม อีกทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้พนักงานตระหนักและเห็นชอบให้ คนทำงานเกิดความปลอดภัย โดยการอบรมให้มีความรู้ด้านความปลอดภัยให้กับพนักงาน

(6) ด้านการปฏิบัติตามระเบียบข้อกฎหมาย

บริษัทฯ มีนโยบาย ปฏิบัติตามระเบียบข้อกฎหมาย ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ ไม่มีละเมิดสิทธิมนุษยชนแรงงานเด็ก แต่จะให้การสนับสนุนส่งเสริมการฝึกงาน

(7) ด้านแรงงานสัมพันธ์

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมและรักษา ความสัมพันธ์ความเข้าใจอันดีระหว่างพนักงานกับผู้บริหาร และระหว่างพนักงานด้วยกันเอง บริษัทฯ สนใจรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องทุกข์ของพนักงาน เมื่อบริษัทฯ ได้รับ ข้อร้องทุกข์ หรือการเสนอความคิดเห็นจากพนักงาน บริษัทฯ ต้องดำเนินการรับพิจารณาความคิดเห็น หรือข้อร้องทุกข์ นั้นโดยฉับพลัน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ภายใต้การจัดการของบริษัท อเมริกันอินเตอร์เนชันแนลเอสไวร์นส์ จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2551

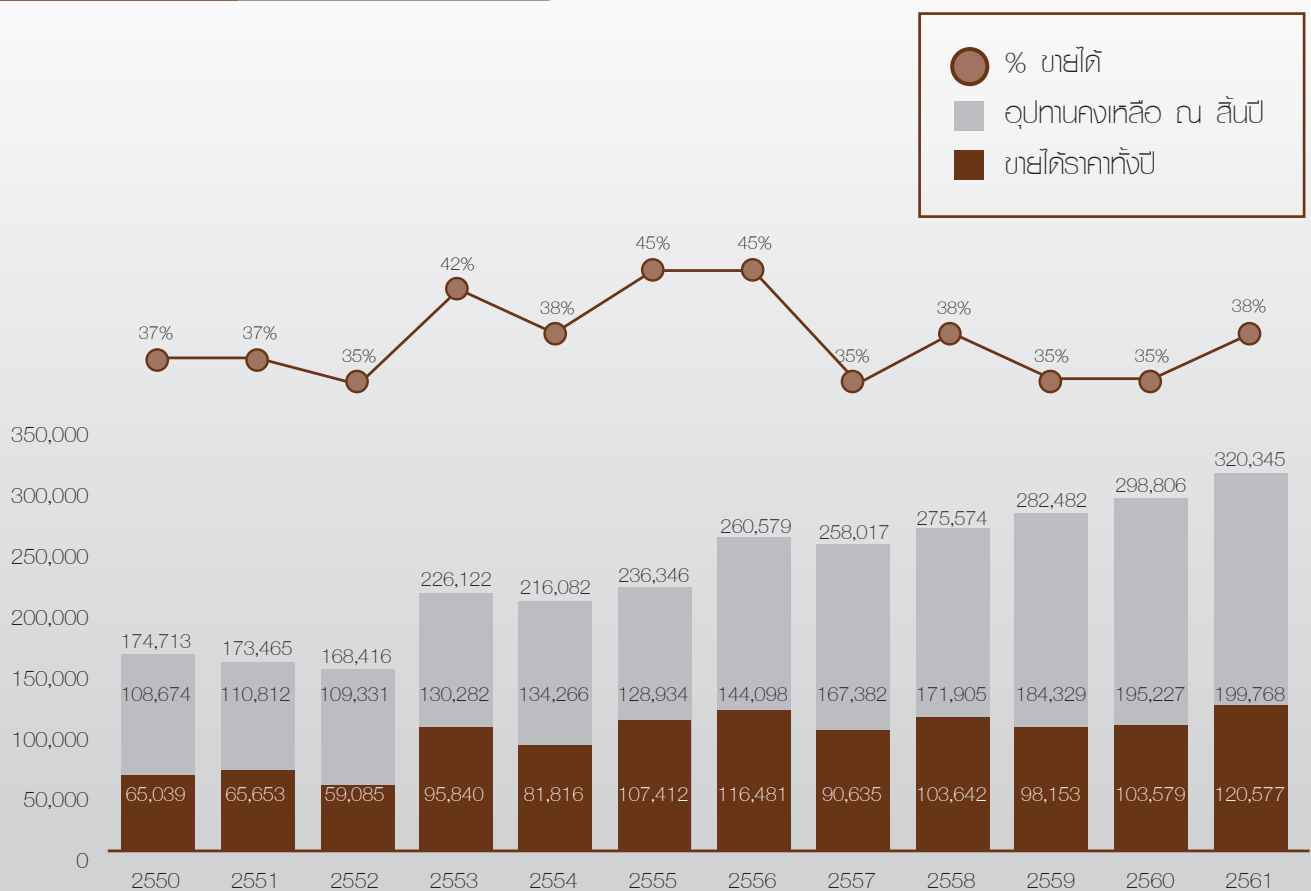
ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2561

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีอุปทานที่เสนอขายสะสมทั้งหมด จำนวน 320,345 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,358,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 21,539 หน่วย คิดเป็น 7.2%

ด้านอุปสงค์/ยอดขายทั้งปี 2561 มีจำนวน 120,577 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 511,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 16,998 หน่วย คิดเป็น 16.4% ยอดที่ขายได้ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 57.5% รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ 25.8% และอินตัม 3 คือ บ้านเดี่ยว 10.5% โดยมีอุปทานคงเหลือทั้งหมด ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 199,768 หน่วย

ส่วนภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเปิดใหม่ในปี 2561 มีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยขาย มูลค่าโครงการ และราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย โดยการพัฒนาแยกเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มระดับกลางถึงค่อนข้างสูงที่มีระดับราคาขาย 3-5 ล้านบาท และกลุ่มบ้านราคาแพงที่มีระดับราคาตั้งแต่ 5-10 ล้านบาท โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายหลักที่มีกำลังซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง การพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ มีจำนวนหน่วยในโครงการจำนวนมาก โดยเฉพาะคอนโดตามแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว และส่วนต่อขยายที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ เช่น ในถึงชั้นกลาง กลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดระดับไฮเอนด์ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ศูนย์ธุรกิจ จะเน้นกลุ่มลูกค้าต่างชาติ เช่น ทำเลรามคำแหง รัชดา พระราม 9 และสุขุมวิท เป็นต้น และบ้านระดับซูเปอร์ลักซ์ชวรี ที่อยู่ในเขตเมืองชั้นกลางที่มีระบบไฟฟ้าสามารถเดินทางไปได้สะดวก

ยอดขายได้และอุปทานคงเหลือ ณ สิ้นปี ปี 2550-2561



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (AREA)

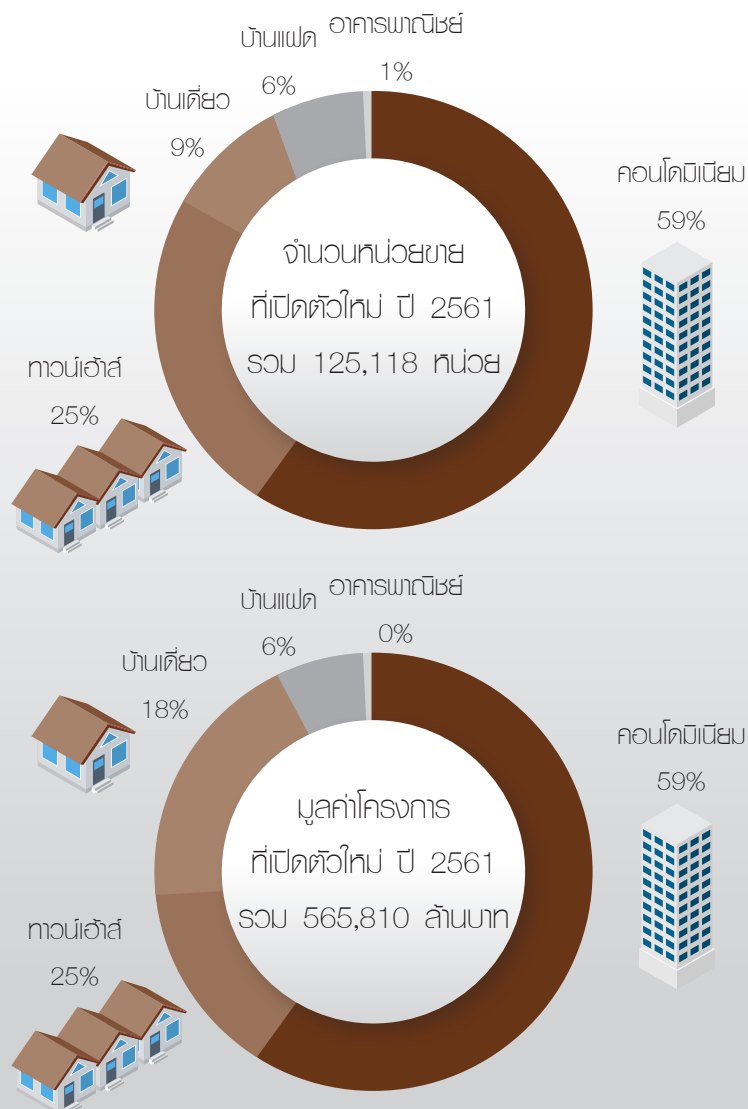
โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2561 ทั้งหมดจำนวน 450 โครงการ มีหน่วยขายในตลาดรวมกัน จำนวน 125,118 หน่วย เพิ่มขึ้น 9.3% เมื่อเทียบกับปี 2560 (114,477 หน่วย) มีมูลค่าโครงการจำนวน 565,811 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเพิ่มขึ้น 28.1% เมื่อเทียบกับปี 2560 (443,664 ล้านบาท) แยกเป็นกลุ่มหลักๆ คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ดังนี้

บ้านเดี่ยว หน่วยขายเปิดตัวใหม่ทั้งปี 2561 จำนวน 11,071 หน่วย เพิ่มขึ้น 854 หน่วย (8.4%) จากปี 2560 อุปทานเหลือขาย 35,432 หน่วย ลดลง 1,539 หน่วย (-4.2%) จากสิ้นปี 2560 ส่วนการขายได้ปี 2561 จำนวน 12,610 หน่วย ลดลง 163 หน่วย (1.3%) จากปี 2560

ทาวน์เฮาส์ หน่วยขายเปิดตัวใหม่ทั้งปี 2561 จำนวน 31,717 หน่วย ลดลง 3,745 หน่วย (-10.6%) จากปี 2560 อุปทานเหลือขาย 63,222 หน่วย เพิ่มขึ้น 651 หน่วย (1.0%) จากสิ้นปี 2560 ส่วนที่ขายได้ปี 2561 จำนวน 31,066 หน่วย เพิ่มขึ้น 3,521 หน่วย (12.8%) จากปี 2560

อาคารชุด หน่วยขายเปิดตัวใหม่ทั้งปี 2561 จำนวน 74,380 หน่วย เพิ่มขึ้น 10,754 หน่วย (16.9%) จากปี 2560 อุปทานเหลือขาย 81,818 หน่วย เพิ่มขึ้น 5,028 หน่วย (6.5%) จากสิ้นปี 2560 ส่วนที่ขายได้ปี 2561 จำนวน 69,352 หน่วย เพิ่มขึ้น 12,718 หน่วย (22.5%) จากปี 2560

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2561



ที่มา : บริษัท เอเจนซี พลอร์ เรียลเอสเตท แอแฟร์ส จำกัด (AREA)

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง 2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนรวม โดยการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง 3) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว 4) การขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่สามารถสนับสนุนการขยายตัวของการส่งออกได้อย่างต่อเนื่อง และ 5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 การบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 4.2 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 5.1 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7-1.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.8 ของ GDP

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 ยังคงมีการแข่งขันสูง มีการทำการตลาดแบบลด แลก แจก แถม โดยเฉพาะโครงการที่เสร็จพร้อมอยู่ ผู้ประกอบการรายใหญ่มีการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวต่างชาติมากขึ้น ผู้ประกอบการรายเล็ก-รายกลาง อาจชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป เนื่องจากในปี 2561 ยังมีสินค้าคงเหลือสะสมอยู่ในตลาดปริมาณมาก ส่วนใหญ่ในครึ่งปีแรกผู้ประกอบการจะเน้นระบายสต็อกเก่าให้ได้มากที่สุด และจะไปเน้นเปิดตัวโครงการใหม่ได้ในปีครึ่งปีหลัง 2562

ประกอบกับความต้องการซื้อของชาวต่างชาติมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อชาวจีนที่คาดว่าจะชะลอตัวเนื่องจากปัญหาทางเศรษฐกิจของจีนเอง รวมถึงกลุ่มผู้ซื้อภายในประเทศเพื่อเก็งกำไร-ลงทุน มีสัดส่วนลดลงเช่นกัน เพราะมาตรการคุมเข้มในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อรายย่อย โดยมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 จะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวในไตรมาสแรก ปี 2562 ก่อนที่จะอ่อนตัวลงเมื่อมาตรการมีผลบังคับใช้แล้ว และมีการคาดการณ์จากศูนย์วิจัยกสิกรไทย ทั้งปี 2562 จะมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลง 3.6-7.6% เมื่อเทียบกับปี 2561

คาดว่าในปี 2562 ยังคงมีการพัฒนาตลาดคอนโดมิเนียมมากเป็นอันดับ 1 แต่มีการพัฒนาในลักษณะชะลอตัว เน้นพัฒนาเฉพาะเขตเมืองชั้นในตามแนวรถไฟฟ้า จำนวนอุปทานเปิดขายใหม่และจำนวนอุปสงค์อาจจะมีแนวโน้มชะลอตัวทั้งด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าโครงการ เนื่องจากต้องเผชิญกับปัจจัยหลายด้าน ได้แก่ เศรษฐกิจ การขึ้นอัตราดอกเบี้ย การควบคุมสินเชื่อ หนี้ครัวเรือน และการซื้อต่างชาติลดลง เป็นต้น

การบริหารความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

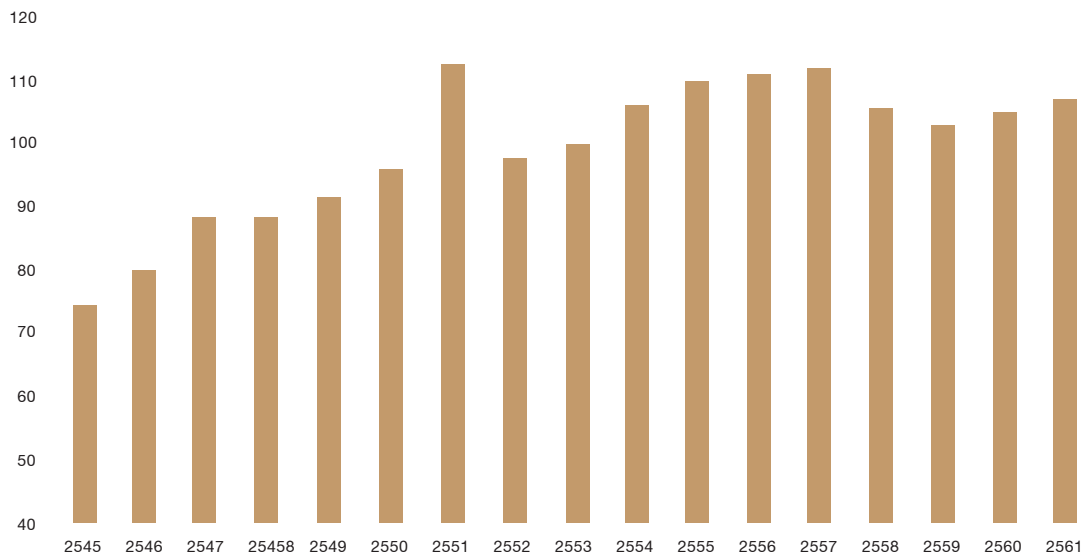
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง กลุ่มบริษัทฯ ต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งที่เปิดขายโครงการในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีคู่แข่งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ประกอบการแต่ละรายใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันไป เช่น จัดโปรโมชั่น หรือแจกของสมนาคุณ หรือมีงบประมาณมากกว่าในการโฆษณาหรือทำการตลาดเป็นต้น ดังนั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ กลุ่มบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ จะเน้นธุรกิจหลักคือพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาระดับกลางถึงสูงตอนล่าง ทั้งที่เป็นอาคารชุด 8 ชั้น และอาคารสูง โดยเน้นระดับคนทำงานที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและสะดวกในการเดินทาง ทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเดินทางของผู้อยู่อาศัยตามแนวระบบขนส่งมวลชนเข้าสู่ตัวเมือง เช่น แนวรถไฟฟ้า BTS แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เป็นต้น ซึ่งในตลาด segment ดังกล่าว คู่แข่งของกลุ่มบริษัทฯ ที่มักจะมีโครงการในละแวกเดียวกันกับของกลุ่มบริษัทฯ และเป็นคอนโดมิเนียมระดับใกล้เคียงกัน

ด้วยประสบการณ์ของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมนี้มากกว่า 20 ปี และด้วยการพัฒนาโครงการที่เน้นคุณภาพและใส่ใจผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถทราบถึงความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการปฏิบัติงาน และระบบการควบคุมภายในที่ดี รวมถึงมีนโยบายการบริหารที่ชัดเจน ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารโครงการในแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถรักษาความได้เปรียบเชิงการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่

2. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น

กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่าดัชนีราคารวมของวัสดุก่อสร้าง 15 ปีซ้อนหลังตั้งแต่ปี 2545-2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.36 ต่อปี ทั้งนี้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมในปี 2558 และ 2559 มีการปรับตัวลดลงเนื่องจากการปรับตัวลดลงของวัสดุก่อสร้างประเภทซีเมนต์ คอนกรีต และราคาเหล็กค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามในระยะยาว ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นตามการเติบโตทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ

แผนภาพแสดงดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง


ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ต้นทุนก่อสร้างส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งนอกเหนือไปจากต้นทุนขอวัสดุก่อสร้างคือ ต้นทุนของแรงงานในการก่อสร้าง โดยในช่วงปีที่ผ่านมาอัตราการขาดพิกาศัยเปิดใหม่จำนวนมาก อีกทั้ง มีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่จากภาครัฐจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลน แรงงานในอุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้าง ทำให้มีการแย่งชิงแรงงานกันในหมู่ผู้ประกอบการผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้มีแนวโน้มต้นทุนค่าแรงงานสูงขึ้น โดยความเสี่ยงดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยง ที่ผู้ประกอบการทุกราย รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม และกำหนด ราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้าง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มี TSN ทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ จึงสามารถ ควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่ให้เกินกว่าที่กลุ่มบริษัทฯ ทำประมาณการไว้

3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ

ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อตารางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงของกลุ่มบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลง กฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร

และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษ เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

นอกจากนี้ ในอดีตรัฐบาลยังเคยแทรกแซงเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยในบางคราวได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญรวมถึง การควบคุมเงินตราต่างประเทศ การควบคุมค่าจ้างและราคา การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า นอกจากนี้ยังมีความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมือง เหตุการณ์ชุมนุมประท้วงที่เกิดขึ้นเป็นระยะๆ ในประเทศไทย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

4. ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2563 โดยการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะถูกเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่คำนวณตามวิธีการประเมินฐานภาษีตามรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) ด้วยอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เป็นวิธีประเมินฐานภาษีตามต้นทุน (Cost Approach) โดยยึดตามราคาประเมินกลางจากกรมธนารักษ์ของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“ราคาประเมิน”) เป็นฐานภาษี โดยมีอัตราภาษีแบ่งตามประเภทของทรัพย์สิน 4 ประเภท

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ดังกล่าว คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น กล่าวคือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือรอการพัฒนา รวมไปถึงยูนิตที่เหลือขายสะสมของโครงการ จะถูกคิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราภาษีของทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งมีอัตราภาษีสูงสุดถึงร้อยละ 2 (อัตราภาษีที่เก็บจริงสูงสุดร้อยละ 1.5) ของมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาประเมิน ซึ่งจะทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากการภาษีดังกล่าว โดยส่วนใหญ่บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ดังนั้นหากคิดที่อัตราภาษีร้อยละ 0.9 โดยประมาณว่าราคาประเมินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการภาษีเกิดขึ้นประมาณ 50 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ คาดว่ารัฐบาลจะออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาผลกระทบทางด้านภาษีในช่วง 3 ปีแรกสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โดยจะปรับลดอัตราภาษีให้เหลือเพียงอัตรา 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน

1 อ้างอิงตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8 “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เข้าได้คือค่าเช่าเช่นนั้นคือค่ารายปี แต่ถ้ามูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เข้าได้ หรือเป็นกรณีที่ค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง หรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์

นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ อาจจะได้รับผลกระทบจาก พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคา 2 – 5 ล้านบาท ซึ่งถ้าลูกค้าซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกจะได้รับยกเว้นภาษี หากลูกค้าซื้อไว้เพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.03 และหากลูกค้าซื้อไว้เพื่อการลงทุนหรือนำไปให้เช่า จะถูกจัดประเภทเป็นทรัพย์สินพาณิชย์กรรมซึ่งต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.3 อย่างไรก็ตาม ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวสามารถผลักภาระภาษีไปให้แก่ผู้เช่าได้

5. ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันมีการชะลอตัว หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าครองชีพสูงขึ้น ทั้งยังมีผลทำให้ภาระหนี้ของประชาชนเพิ่มขึ้นจากนโยบายรุดตันแรก ทำให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีความกังวลในความสามารถในการชำระหนี้ ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยให้ความสำคัญด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อค่อนข้างมาก ธนาคารพาณิชย์จึงเริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นโดยเฉพาะสำหรับซื้อบ้านหลังที่ 2 และมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อที่พักอาศัยในโครงการของผู้อยู่ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก นอกจากนี้ธนาคารพาณิชย์มีการปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน สำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้อยู่ประกอบการรายใหญ่เป็นผลทำให้ลูกค้าที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินตัวเองมากขึ้น โดยสรุปภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น และนโยบายที่เข้มงวดในการปล่อยกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตามในทางกลับกัน อาจจะเป็นผลดีต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ก็ได้ เนื่องจากเป็นการช่วยคัดกรองลูกค้าในระดับหนึ่ง ที่จะทำให้มีแต่ลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริงได้ในระดับหนึ่ง

6. ความเสี่ยงด้านการเงินจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้า:

หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อภาระการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลง ลูกค้าอาจจะลดการตัดสินใจซื้อได้ กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงปัญหานี้ต่อกลุ่มลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ และการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถจัดเงื่อนไขการซื้อและผ่อนชำระให้กับลูกค้าได้อย่างเหมาะสม ช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า และให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ให้น้อยที่สุด

● ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ :

กลุ่มบริษัทฯ มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ สูงขึ้น

7. ความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption risk)

7.1 ความเสี่ยงด้านทุจริต บริษัทมีกระบวนการหลักๆ ที่มีความเสี่ยงต่อการทุจริต ได้แก่ กระบวนการขายสินค้า กระบวนการก่อสร้าง กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งในแต่ละกระบวนการนั้นเกี่ยวข้องกับการเบิก-จ่ายเงิน อาจมีผลประโยชน์แอบแฝงในขั้นตอนต่างๆ ทำให้เจ้าหน้าที่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่อาศัยอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายใช้เป็นช่องทางในการเรียกรับผลประโยชน์ หรือแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง หากไม่มีกระบวนการควบคุมภายใน (Internal Control) ที่ดีก็อาจเกิดการทุจริตและสร้างความเสียหายให้กับองค์กรได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ดำเนินการมาตรการป้องกันและแก้ไขดังนี้

1. ดำเนินการประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน และนโยบายงดการมอบของขวัญในช่วงเทศกาลต่างๆ ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์, ระบบ Intranet , จัดส่งผ่านอีเมล, หรือช่องทางจดหมายให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กรทราบ

2. กำหนดและแจ้งช่องทางการร้องเรียนผ่านทางอีเมล whistleblower@cmc.co.th , ทางจดหมายมายัง ตู้ ปณ.49 สำหร., หรือส่งจดหมายถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ เลขที่ 909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 10600.

3. ดำเนินกระบวนการเปรียบเทียบกับราคาก่อนดำเนินการอนุมัติจัดซื้อจัดจ้าง และมีกระบวนการควบคุมอนุมัติการเบิกจ่ายที่เหมาะสมและเพียงพอในแต่ละกระบวนการ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานระบบบริหารงานคุณภาพ ISO9001

4. ดำเนินการควบคุมตรวจสอบกระบวนการต่างๆ และปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความเสี่ยงการควบคุมภายใน (Internal Control) ที่ดีและมีประสิทธิภาพ

7.2 ความเสี่ยงทางด้านคอร์รัปชัน ในปัจจุบันบริษัทให้ความสำคัญกับปัญหาด้านคอร์รัปชันเป็นอย่างมาก ซึ่งการดำเนินธุรกิจของบริษัทนั้นเกี่ยวข้องกับองค์กรภาครัฐหลากหลายหน่วยงาน ทำให้เกิดการเรียกรับผลประโยชน์จากเจ้าหน้าที่รัฐเพื่อการอำนวยความสะดวกในแต่ละกิจกรรมที่บริษัทติดต่อหรือยื่นขอดำเนินการในเรื่องต่างๆ ได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ดำเนินการมาตรการป้องกันและแก้ไขดังนี้

1. ศึกษากฎระเบียบและจัดการเอกสารและตรวจสอบข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน ก่อนติดต่อยื่นขออนุญาต เพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดและเป็นช่องทางในการเรียกรับผลประโยชน์

2. ปฏิบัติตามกฎหมายและตามขั้นตอนของแต่ละหน่วยงานอย่างเคร่งครัด โดยออกแบบระบบควบคุมภายในให้มีการกำหนดกรอบระยะเวลาดำเนินการที่ชัดเจนสำหรับใช้ในการดำเนินการล่วงหน้า เพื่อไม่ให้เกิดช่องว่างในการเรียกร้องผลประโยชน์

3. เฝ้าติดตามและตรวจสอบประเมินกระบวนการอย่างต่อเนื่อง เพื่อวิเคราะห์และกำหนดวิธีการป้องกันการเกิดในแต่ละกรณี

4. ร่วมกิจกรรมรณรงค์ต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อสร้างจิตสำนึกให้พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องตระหนักถึงการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท และเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต หรือ Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption (CAC) เพื่อปรับปรุงการดำเนินงานของบริษัทให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1. เป้าหมายเชิงกลยุทธ์

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำหนดเป้าหมายเชิงกลยุทธ์เพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจมีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านเศรษฐกิจ ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านสังคม ตามหลัก Triple Bottom Line โดยคณะกรรมการบริษัทมีเป้าหมายหลักในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (In-Process) ให้เติบโตควบคู่ไปพร้อมกับส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีในเชิงเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ทั้งภายในและภายนอกบริษัท (After-Process)

คณะกรรมการบริษัทมีการจัดทำแผนงานเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ และบริษัทยึดด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 วันที่ 21 มิถุนายน 2560 ได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ และความรับผิดชอบต่อสังคมครอบคลุมในหัวข้อดังต่อไปนี้

(1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทมุ่งเน้นที่จะประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรม มีจรรยาบรรณ และตั้งมั่นที่จะแข่งขันทางการค้าตามหลักจริยธรรมในการประกอบกิจการ กฎหมาย และหลักการแข่งขันทางการค้าอย่างเสมอภาคกัน รวมถึงปฏิเสธพฤติกรรมใดๆ ก็ตามที่จะขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม เช่น การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า การเรียกรับ และไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตทางการค้าในการจัดซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้เคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา อาทิ การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นต้น

(2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีการบริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรมยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับปฏิบัติตาม

(3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และ ไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทได้ดำเนินการสร้างองค์ความรู้ ด้านสิทธิมนุษยชนและปลูกจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

(4) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคตทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
2. จัดให้มีกระบวนการจ้างงานและเงื่อนไขการจ้างงานเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
3. ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนาฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากร เข้าร่วมสัมมนา และฝึกอบรมวิชาการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร
4. จัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด
5. จัดให้มีบริการตรวจสุขภาพประจำปีแก่บุคลากรทุกระดับชั้นของบริษัท โดยพิจารณาจากปัจจัยความเสี่ยงตามระดับ อายุ เพศ และสภาพแวดล้อมในการทำงานของแต่ละบุคคล
6. ดำเนินการให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี โดยจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย รวมถึงจัดการฝึกอบรม และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี และดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ มีความปลอดภัยอยู่เสมอ
7. เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัท รวมถึงให้การคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว

(5) ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและคู่ค้า

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทเพื่อความพึงพอใจของลูกค้าและคู่ค้า และยึดมั่นในการปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้าด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ และเอาใจใส่ลูกค้าและคู่ค้าเสมือนเป็นบุคคลในครอบครัวของบริษัทดังนี้

1. บริษัทรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยการให้บริการที่มีคุณภาพทั้งในด้านการรักษาและด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การบริการมีคุณภาพตามมาตรฐานสากล นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีช่องทางให้ลูกค้าของบริษัทสามารถแสดงความคิดเห็น และแจ้งปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทจะได้สามารถตอบสนองความต้องการและพัฒนาการให้บริการแก่ลูกค้า
2. บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าโดยการให้คู่ค้าแข่งขันบนข้อมูลเท่าเทียมกัน และคัดเลือกคู่ค้าด้วยความยุติธรรมภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่าย และจัดให้มีระบบติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตและประพฤติกรรมมิชอบในทุกชั้นตอนของกระบวนการจัดหา โดยบริษัทซื้อสินค้าจากคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า ตลอดจนปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

3. บริษัทจัดให้มีระบบลูกค้าสัมพันธ์เพื่อใช้ในการสื่อสารติดต่อกับลูกค้า รวมถึงการรับฟังความคิดเห็น และรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการบริการอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการ และพัฒนาการให้บริการแก่ลูกค้า

4. บริษัทจะรักษาข้อมูลของลูกค้าและลูกค้าไว้เป็นความลับ และจะไม่ใช้ข้อมูลดังกล่าวไปใช้ในทางที่มีชอบ

5. บริษัทจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้า คู่ค้า และบริษัทให้ยั่งยืน CMC WE CARE เป็นโปรแกรมดูแลลูกค้าและให้บริการหลังการขายแบบครบวงจร เพื่อตอบสนองนโยบายความรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยลักษณะ Home Care and Home Service ให้บริการดูแลบริการหลังการขาย ช่อมบำรุงบ้าน

(6) การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม จึงมีนโยบายในการให้ความช่วยเหลือและพัฒนาสังคมโดยมีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนทางด้านการศึกษาแก่ประชาชน โดยมุ่งเน้นและพัฒนาศูนย์ประกอบการศึกษาให้เป็นศูนย์การเรียนรู้ของชุมชน นักเรียน นักศึกษา บุคคล หรือองค์กรทั่วไป และมีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนทางด้านการศึกษาแก่เยาวชน โดยการบริจาคและสนับสนุนทุนการศึกษา

2. กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงาน ผู้บริหาร รวมทั้งลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจได้มีส่วนร่วมในการตอบแทนและรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนส่วนรวมผ่านกิจกรรม CSR อย่างต่อเนื่อง ในช่วงปีที่ผ่านมาจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมดังนี้

ด้านสังคม

- กิจกรรมโครงการ “กลับบ้านปลอดภัย อุ๋นใจไปกับ CMC” ช่วงเทศกาลสงกรานต์ปีเก่า ต้อนรับปีใหม่
- กิจกรรมร่วมบริจาคสิ่งของช่วยเหลือผู้ป่วยเอดส์และเด็กกำพร้าให้กับวัดพระบาทน้ำพุ
- กิจกรรมจิตอาสาสืบสวนสำรวจจอมทอง และจัดแต่งภูมิทัศน์ใหม่ให้สวยงามในย่านชุมชนดาวคะนอง
- กิจกรรมโครงการ “ขับขี่ยปลอดภัยอุ๋นใจไปกับ CMC” พร้อมมอบน้ำดื่มให้มูลนิธิมาไม่ขับส่งต่อไปยัง

จุดตรวจทางหลวงต่างๆ

- กิจกรรมโครงการ “กลับบ้านปลอดภัย อุ๋นใจไปกับ CMC” พร้อมการแสดงดนตรีซึ่งเป็นจิตอาสาจากพนักงานร่วมมอบเสียงเพลงและความสุขให้กับประชาชน

- กิจกรรมโครงการ “CMC Sharing Work Sharing love” กิจกรรมบริจาคโลหิต เพื่อถวาย เป็นพระราชกุศลเนื่องในวันคล้ายวันพระราชสมภพสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี

ด้านพัฒนาศักยภาพเยาวชนและการศึกษา

- กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ โดยนำของขวัญไปมอบให้กับเยาวชนชุมชนมะนาวหวานและชุมชนดาวคะนอง ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่รอบบริเวณบริษัทฯ

- กิจกรรม “Happy Family Time” วาดภาพระบายสี พร้อมจัดกิจกรรมนันทนาการและเกมส์ เพื่อส่งเสริมจิตนาการให้กับลูกบ้านของโครงการคาซ่า ชูเรก้าพระราม2 - พุทธบูชา

ด้านชุมชนสัมพันธ์/ลูกค้าสัมพันธ์

- โครงการ CMC GROUP เพื่อชุมชนบริเวณรอบโครงการ ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2
- กิจกรรมพบชุมชนสัมพันธ์ โครงการ ชาโตว์อินทาวน์ เกษตร แคมปัสCampus
- กิจกรรม ECO Green ส่วนกระถาง โครงการ ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2

3. การพัฒนาสินค้าและนวัตกรรม เพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญในการออกแบบและพัฒนาโครงการเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ มาตรฐานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 หลักเกณฑ์ กฎหมายอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552 และข้อกำหนดข้อกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงการใช้ ประโยชน์สูงสุดได้แก่ เลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม และการนำน้ำทิ้งกลับมาใช้ประโยชน์ใช้ในการรดน้ำต้นไม้ เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีนวัตกรรมช่วยลดการใช้พลังงาน ได้แก่ เลือกใช้กระจกและสีผนังที่ลดปริมาณความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED ใช้เครื่องปรับอากาศ มาตรฐานประหยัดไฟเบอร์ 5 ระบบ Video Door Phone ติดตั้งสื่อสารลดการขึ้นลงอาคาร และออกแบบพื้นที่สีเขียว ภายในโครงการที่สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานสิ่งแวดล้อม (EIA)

4. การปลูกฝังค่านิยมและการให้การศึกษาเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทกำหนดหลักสูตรการอบรมเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อมอาชีวอนามัย และความปลอดภัยเบื้องต้น ให้กับพนักงาน โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อรณรงค์ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานรู้จักใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า และเกิดประสิทธิภาพสูงสุด อันได้แก่การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าด้วยการกำหนดเวลาเปิดปิด เครื่องปรับอากาศและไฟฟ้าแสงสว่างให้เกิดการใช้เท่าที่จำเป็น การลดการใช้ลิฟต์ การนำกระดาษมาใช้ซ้ำ การใช้ซองกระดาษ A4 มาใช้ประโยชน์ในการใส่เอกสารจัดส่งเอกสารระหว่างหน่วยงาน การทิ้งขยะ คัดแยกขยะ และการนำขยะไป Recycle การเดินทางการใช้รถยนต์ในการปฏิบัติหน้าที่นอกสถานที่ นอกจากนี้ยังจัด กิจกรรม “CMC GROUP เพื่อชุมชนบริเวณรอบโครงการ” เพื่อให้นักศึกษา ชีพพลายเออร์ ลูกค้า และบุคคลทั่วไปที่อยู่ในบริเวณชุมชนได้มีส่วนร่วม และสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนนั้นสามารถนำไปประยุกต์ใช้ ในการปฏิบัติหน้าที่และในชีวิตประจำวันได้

5. งานบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม และป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง

ในการพัฒนาโครงการต่างๆ นั้น บริษัทได้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ(พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ซึ่งบริษัททำการควบคุมกิจกรรมช่วงก่อสร้างโดยกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมลงในสัญญาว่าจ้าง ให้ผู้รับเหมานำไปปฏิบัติให้สอดคล้อง และมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษางานสิ่งแวดล้อมเพื่อเข้าตรวจสอบติดตามการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมและเพียรระวังปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโครงการอย่างใกล้ชิด และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมส่งไปยังสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สพ.) และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทราบอย่างต่อเนื่อง และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทได้ดำเนินการส่งมอบมาตรการฯ และแจ้งสิทธิและหน้าที่ให้แก่ผู้ถืออาคารชุดฯ ทราบ เพื่อนำไปปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์ต่อลูกค้า ผู้อยู่อาศัย และชุมชนรอบข้างให้อยู่อาศัยร่วมกันได้อย่างยั่งยืน

6. การพัฒนาความรู้ในด้านต่างๆ ให้กับผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทมุ่งส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถในด้านต่างๆ ให้เกิดการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่องทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานในระดับต่างๆ ให้สอดคล้องแผนพัฒนาศักยภาพในระยะยาว โดยมุ่งเน้นการพัฒนาความรู้ ทักษะในการบริหารจัดการ(Management Course) ความรู้ที่จำเป็นในหน้าที่งาน (Functional Course) ให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

หลักสูตรพัฒนาความรู้ ทักษะด้านการบริหารจัดการ(Management Course)

1. การทดสอบความสนใจของนักลงทุนภาคเอกชน Market Sounding
2. Mergers & Acquisitions กลยุทธ์ สัญญา การเจรจา ในการซื้อขายควบรวมกิจการ
3. Economic Outlook , Digital Economy
4. การเตรียมการเพื่อรองรับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
5. พังเมืองใหม่ เมกะโปรเจกต์ : พลิกโฉม กทม.
6. ต่อ ยอดการพัฒนาองค์กรด้วย ความสำเร็จ
7. อสังหาริมทรัพย์ กับการตอบโจทย์ปัญหาการลงทุนและการเงิน
8. CFO Chief Financial Officer Certification Program
9. Pricing Strategy & Revenue Optimization
10. People 4.0 Management Philosophy
11. เจาะลึกพฤติกรรม GEN Y
12. ปรับกลยุทธ์ HR เตรียมพร้อมรับ AI
13. การบริหารความสุขในการทำงานและการจัดการกับความเครียด

14. การเตรียมการเพื่อรองรับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
15. เกณฑ์มาตรฐานธรรมาภิบาลธุรกิจ

หลักสูตรพัฒนาความรู้ ทักษะที่จำเป็นในหน้าที่งาน(Functional Course)

1. Introduction to Python Programming for Data Science
2. Fundamental Data Science for Data Scientist using Python
3. BPM and Workflow Application Development
4. Smart Disclosure Program (SDP)
5. PwC Thailand 2018 Symposium Financial Reporting Update (FRU)
6. การใช้ประยุกต์ใช้ระบบโปรแกรม AX
7. การประยุกต์ใช้ระบบโปรแกรม ICON
8. Sales Force Excellence
9. Real Estate Index & Loan
10. การจัดการสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัยเบื้องต้น
11. Sampling for Internal Auditors
12. การตรวจสอบอย่างเป็นระบบ
13. ฟังก์ชันธุรกิจคอนโดมิเนียมยุค 4.0
14. พากฎหมายใหม่ EIA เสี่ยงโดนปรับวันละแสน
15. โครงการบริหารศูนย์ประสานงานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน
16. วิถีแห่งผู้นำบริหารคนให้ทำงาน
17. ความรู้การใช้งานเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์มวลมา

ด้านสนับสนุนความรู้ให้กับนักศึกษา

บริษัทสนับสนุนส่งเสริมความรู้ความสามารถให้กับกลุ่มนักศึกษาที่ต้องการฝึกงานวิชาชีพ ให้เกิดการเรียนรู้จากประสบการณ์จริงในการทำงาน โดยเปิดกว้างในการรับทุกสาขาวิชาชีพ ทุกสถาบันการศึกษา

มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความความรับผิดชอบต่อปัญหาและความสำคัญของสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างมาก จึงกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนและได้รับการรับรองมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม(ISO14001) โดยเรามุ่งพัฒนาการออกแบบโครงการพร้อมกับคำนึงถึงคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีของลูกค้าและชุมชนรอบข้าง ด้วยการกำหนดมาตรการป้องกันและควบคุมที่สอดคล้องตามกฎหมาย ระเบียบวิธีปฏิบัติ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องับสิ่งแวดล้อม และนำไปปฏิบัติด้วยการให้ความรู้ และสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน ผู้รับเหมา รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้เข้าใจและตระหนักในบทบาทหน้าที่ของการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และทำการควบคุมเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเราสามารถป้องกันและควบคุมไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

บริษัทยังมุ่งให้ความใส่ใจในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างรู้คุณค่า และลดการใช้พลังงานธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด พร้อมทั้งการปฏิบัติตามมาตรการ ข้อกำหนดกฎหมาย รวมถึงการปกป้องระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพจากกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อภายในและภายนอก ได้แก่

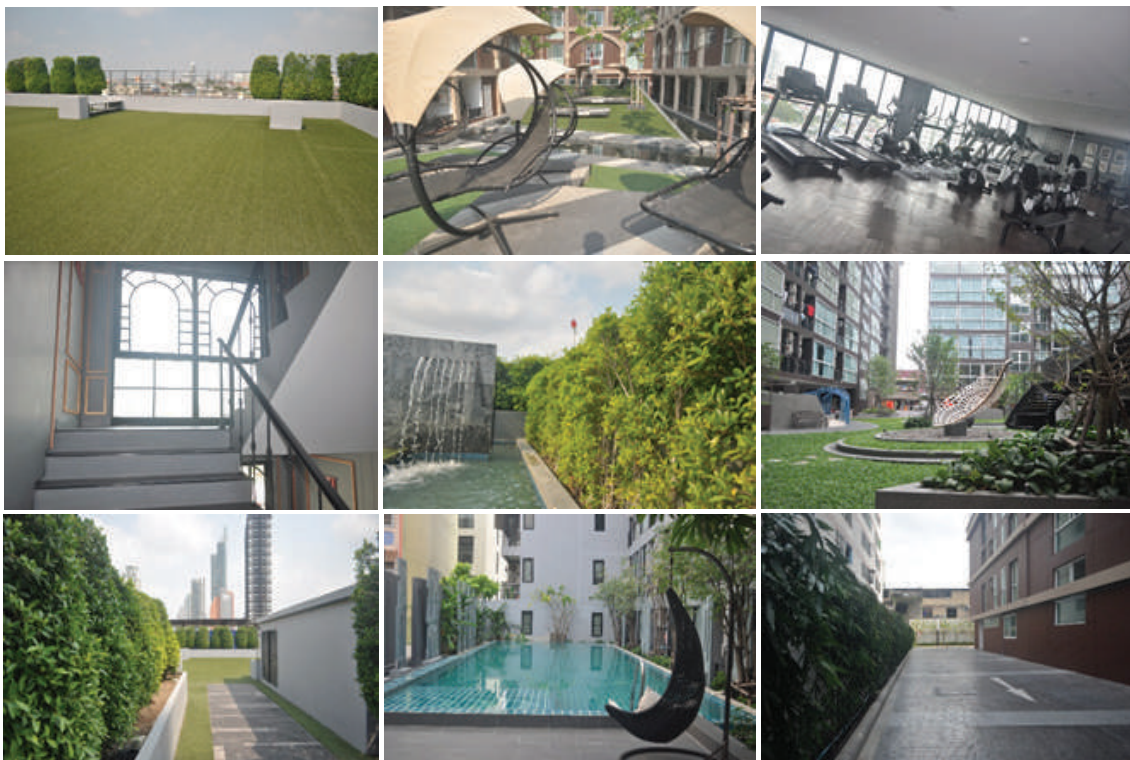
1. ด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร

บริษัทจัดให้มีการอบรมให้ความรู้พนักงานในด้านสิ่งแวดล้อม เกี่ยวกับการคัดแยกขยะ และการประหยัดพลังงาน โดยจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ และรณรงค์ในด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้น้ำให้เกิดการใช้อย่างรู้คุณค่า การประหยัดพลังงาน ได้แก่ การเดินแทนการใช้ลิฟต์ การกำหนดเวลาเปิด-ปิดไฟ และปิดเมื่อไม่ใช้งาน รวมถึงการเปลี่ยนหลอดไฟเป็น LED ภายในอาคาร อีกทั้งยังออกแบบหลอดไฟภายในโครงการให้เป็นหลอด LED และทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ เพื่อเป็นการประหยัดการใช้



2. ด้านสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

การออกแบบอาคาร บริษัทให้ความสำคัญกับแนวคิดในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการให้มากที่สุด ตั้งแต่การจัดวางตำแหน่งตัวอาคารให้สามารถรับแสงและทิศทางลมจากธรรมชาติ ออกแบบตัวอาคารในแต่ละชั้นให้มีพื้นที่โล่งเพื่อรับแสงจากภายนอก และให้ตัวอาคารมีการถ่ายเทอากาศให้มากที่สุด เพื่อลดการใช้เครื่องปรับอากาศและพลังงานไฟฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ เพื่อลดปริมาณความร้อนสะสมที่พื้นคอนกรีตถ่ายเทสู่ตัวอาคาร รวมถึงการเลือกวัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน เลือกใช้หลอดไฟแบบ LED และกำหนดตำแหน่งการติดตั้งหลอดไฟให้เหมาะสมกับการใช้งานเป็นสำคัญ



การรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) บริษัทให้ความสำคัญต่อผลกระทบที่อาจเกิดจากการดำเนินงานทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) เพื่อเป็นการเตรียมการ ควบคุม ป้องกัน และแก้ไขก่อนเริ่มดำเนินโครงการให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งการจัดทำรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติ(พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) เรียบร้อยแล้ว ในช่วงระยะก่อสร้างจนกระทั่งช่วงระยะเปิดดำเนินการ บริษัทได้ควบคุมให้ปฏิบัติตามมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานส่งให้กับสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) อย่างต่อเนื่อง จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถจัดการไม่ให้เกิดผลกระทบหรือเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนรอบข้างให้น้อยที่สุดได้เป็นอย่างดี

การดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร บริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินกิจกรรมทางด้านสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อลูกค้า พนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนรอบข้าง ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงได้จัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสร้างสัมพันธ์ที่ดีต่อคนภายในชุมชนอย่างต่อเนื่อง



การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2556 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556 มีมติอนุมัตินโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Principles) โดยหลักการการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ครอบคลุมหลักการ 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (The Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญในสิทธิพื้นฐานต่างๆ ของผู้ถือหุ้น ทั้งในฐานะของเจ้าของบริษัทและในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ โดยจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเคารพในสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และดูแลรักษาสิทธิดังกล่าวโดยเคร่งครัด โดยสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ สิทธิในการซื้อ ขาย หรือโอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทฯ สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือการเพิ่มทุน และการอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลกระทบต่อทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น

นอกเหนือจากสิทธิพื้นฐานต่างๆ ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เป็นการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีทุกปี โดยจะจัดภายใน 4 เดือนนับจากวันสิ้นสุดรอบบัญชีในแต่ละปี พร้อมทั้งจัดส่งหนังสือนัดประชุม และให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม ตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ 14 วันแล้วแต่เรื่องที่จะพิจารณา และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และลงประกาศหนังสือพิมพ์แจ้งวันนัดประชุมล่วงหน้าเป็นเวลา 3 วันติดต่อกันก่อนที่จะถึงวันประชุม โดยในแต่ละวาระการประชุมจะมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบไปด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงมติรวมถึงการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวใน Website ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม

- ในการประชุมแต่ละครั้ง ประธานที่ประชุมจะชี้แจงเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม รวมถึงขั้นตอนการออกเสียงลงมติ และจัดสรรเวลาในการประชุมให้เหมาะสมเพียงพอ และก่อนการประชุม บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ข้อซักถามได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.cmc.co.th)
- ในการประชุม บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นตั้งข้อซักถาม ให้ข้อเสนอแนะ หรือแสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมในประเด็นต่างๆ อย่างอิสระและเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ในการประชุม บริษัทฯ จะสนับสนุนให้คณะกรรมการ และคณะกรรมการผู้ช่วยต่างๆ ตลอดจนผู้บริหารและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นอย่างพร้อมเพรียงกัน เพื่อตอบคำถามและให้ข้อมูลรายละเอียดในที่ประชุม อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเต็มที่
- ภายหลังการประชุมแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานการประชุม โดยให้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ซึ่งมีบันทึกการชี้แจงวิธีการลงคะแนน ผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ คำถาม-คำตอบในที่ประชุม และรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม และกรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมด้วย บริษัทฯ จะจัดทำให้แล้วเสร็จและนำส่งให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในเวลาที่กำหนดและเผยแพร่รายงานการประชุมทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (The Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง บริษัทฯ กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ คือ หนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมรายละเอียดระเบียบวาระการประชุมประกอบด้วย วัตถุประสงค์และเหตุผล ความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด และหลักเกณฑ์และวิธีการ ในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน (หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด) รวมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ ดังกล่าวอย่างละเอียด และไม่มี การนำเสนอเรื่องอื่นที่ผู้ถือหุ้นไม่เคยได้รับรู้มาก่อน

(ข) ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติรวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น

(ค) จัดให้มีการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

(ง) เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอระเบียบวาระการประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นการล่วงหน้าโดยมีขั้นตอนและวิธีปฏิบัติที่ชัดเจนและโปร่งใส

(จ) ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และมีนโยบายที่จะไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ

(ฉ) เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าเป็นกรรมการเป็น การล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอม ของผู้ได้รับการเสนอชื่อ

(ช) เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเอง สามารถใช้สิทธิออกเสียง โดยมอบฉันทะ และสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ รวมทั้งเสนอกรรมการอิสระของบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ท่าน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

(ซ) ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ

(ฌ) เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายท่านโดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิที่จะเลือกบุคคลที่เห็นว่ามีความเหมาะสมเหมาะสมเข้ามาทำหน้าที่กรรมการเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะทำให้เกิดความหลากหลายและเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

(ญ) ให้คณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ตลอดจนผู้บริหารและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นอย่างพร้อมเพรียงกัน

(ฎ) อำนวยความสะดวกในการประชุมให้ผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกันทุกราย รวมทั้งให้โอกาสที่เท่าเทียมกัน ในการแสดงความคิดเห็น การถามคำถามต่อที่ประชุมในแต่ละวาระตามระเบียบวาระการประชุม และประธานในที่ประชุมได้ให้ความสำคัญ และตอบข้อซักถามในทุกประเด็น โดยมีการบันทึกการประชุมอย่างครบถ้วน

(ฏ) เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

(ตุ) คณะกรรมการควรกำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสีย ของตนเองและผู้เกี่ยวข้องเพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาธุรกรรมของบริษัทฯ ที่อาจมีความขัดแย้ง ของผลประโยชน์ และสามารถตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวม ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารที่มีส่วน ได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทฯ ไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน

(รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว)เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งแนวทางดังกล่าวให้บุคคลในองค์กรถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 9.5 เรื่อง “การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน”

คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหลักทรัพย์หรือมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (The Role of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก เช่น คู่แข่ง คู่ค้า ลูกค้า เป็นต้น โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่า การสนับสนุนและข้อคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจะเป็นประโยชน์ในการดำเนินงานและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวได้รับการดูแลเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้มีความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม เพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ตามแนวทางดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม และจะใช้ความพยายามอย่างที่สุดที่จะพัฒนากิจการให้เจริญเติบโต และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน

พนักงาน : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานว่าเป็นทรัพยากรที่มีค่ายิ่งของบริษัทฯ จึงเป็นนโยบายของบริษัทฯ ที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ทั้งในด้านโอกาสความก้าวหน้า ผลตอบแทนที่เหมาะสม การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมทั้งการให้ การสนับสนุนในการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน อีกทั้งยังส่งเสริมให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี มีการทำงานเป็นทีม และเสริมสร้างบรรยากาศและความรู้สึกปลอดภัยในการทำงาน โดยบริษัทฯ จะให้การพัฒนาศักยภาพของพนักงาน ผ่านแผนการฝึกอบรมที่หลากหลายและต่อเนื่อง เพื่อรองรับการแข่งขันในธุรกิจที่ทวีความรุนแรงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดสวัสดิการต่างๆ ให้แก่พนักงาน เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

คู่แข่ง : บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อคู่แข่งขั้นให้สอดคล้องกับหลักสากล ภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่เป็นธรรม โดยรักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน

- คู่ค้า :** บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อคู่ค้าตามกรอบการกำกับที่สุจริต ชันตอนและวิธีปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้าเป็นไปอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญาหรือคำมั่นที่ไว้ต่อกันอย่างเคร่งครัด ให้ข้อมูลที่ถูกต้องเป็นจริง
- ลูกค้า :** บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อความสำเร็จของธุรกิจของบริษัทฯ จึงมีเจตจำนงที่จะดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นตลอดเวลาเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า และพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้าในราคาที่เหมาะสม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านความปลอดภัย สุขภาพและการชดเชยจากการใช้สินค้าหรือบริการในช่วงอายุของสินค้าหรือบริการนั้น พัฒนารูปแบบสินค้าและบริการ รักษาความลับของลูกค้า และมีระบบในการรับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรับดำเนินการอันเป็นความมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าสูงสุด
- เจ้าหนี้ :** บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการสร้างความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและไว้วางใจเป็นการที่ต้องปฏิบัติตามควบคู่ไปกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่มีต่อกันด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ปฏิบัติการใดอันเป็นการละเมิดสิทธิของเจ้าหนี้
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อมให้มีคุณภาพที่ดี และมีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน โดยนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ มีดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินการป้องกันและควบคุมมลพิษที่เกิดจากกิจกรรมของบริษัทฯ ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด
- ให้ความสำคัญต่อมาตรการป้องกันและควบคุม ได้ถูกนำไปปฏิบัติและทบทวนเพื่อการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- มุ่งปฏิบัติให้สอดคล้องตามกฎหมาย ระเบียบวิธีปฏิบัติ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องับสิ่งแวดล้อม
- ให้ความรู้และสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานและผู้รับเหมารวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง ในบทบาทหน้าที่และงานที่ได้รับมอบหมายในเรื่องการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- พัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีของลูกค้าและชุมชนรอบข้าง

นโยบายฉบับนี้ ถือเป็นความรับผิดชอบของบุคลากรทุกท่านที่จะนำไปปฏิบัติอย่างจริงจังและต่อเนื่อง เพื่อให้มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อลูกค้า พนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนรอบข้าง

นโยบายด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย: บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญด้านอาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยยินดีที่จะส่งเสริม สนับสนุนงานด้านความปลอดภัย รวมทั้งการรักษาสุขภาพแวดล้อม ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเพื่อให้พนักงานทุกคนยึดถือและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- ปรับปรุงและป้องกันอันตรายซึ่งมีความเสี่ยงตั้งแต่ระดับปานกลางขึ้นไปให้แก่พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทฯ จะเสริมสร้างให้พนักงานทุกระดับ มีความรู้ และมีจิตสำนึกในการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัย รวมไปถึงมีสุขภาพอนามัยที่ดีไม่เจ็บป่วยจากโรคที่เกิดจากการทำงาน
- บริษัทฯ ถือว่าความปลอดภัยในการทำงานเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับ ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ และพัฒนางานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้ก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง

นโยบายฉบับนี้ ถือเป็นความรับผิดชอบของทุกคน ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ที่จะต้องดำเนินการในทุกวิถีทางที่จะทำให้เกิดความปลอดภัยสูงสุด

นโยบายการมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม : บริษัทฯ มุ่งที่จะมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคม โดยดำเนินโครงการหรือกิจกรรมเพื่อสังคม และจะสนับสนุนให้พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง รับรู้ เข้าใจและมีส่วนร่วมในการดำเนินงานเพื่อมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม รวมไปถึงมีปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการตั้งอยู่

นโยบายด้านการต่อต้านทุจริต : บริษัทฯ มีนโยบายการต่อต้านทุจริตและการจ่ายสินบนภายใต้หลักการ ดังนี้

1. ห้ามมิให้พนักงานเรียกรับหรือรับประโยชน์หรือทรัพย์สินใดที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีขอบ หรืออาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์อันชอบธรรม
2. พนักงานพึงละเว้นการเสนอหรือให้ประโยชน์ หรือทรัพย์สินใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจูงใจให้ผู้นั้นกระทำหรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน

นโยบายการแจ้งเบาะแส : บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณหรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น รวมทั้งมีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลข้อร้องเรียนเป็นความลับ ซึ่งจะรับรู้เฉพาะในกลุ่มบุคคลที่ได้รับมอบหมายและเกี่ยวข้องด้วยเท่านั้น เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ร้องเรียน

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนข้อมูลอื่นที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งล้วนมีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการจะพิจารณาเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.cmc.co.th)
2. คณะกรรมการจะจัดให้มีการเปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้รับความเห็นชอบไว้ โดยสรุปและผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ผ่านทางรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ
3. คณะกรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี
4. คณะกรรมการจะสนับสนุนให้จัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับงบการเงินทุกไตรมาส
5. คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้ บริการในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
6. บริษัทฯ จะเปิดเผยขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย และจำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รวมไปถึงเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงาน นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อทำหน้าที่ติดต่อและให้ข้อมูลกับนักลงทุน ที่ลงทุนในตลาดทุนผ่านสถาบันการเงินต่างๆ เช่น บริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการระดมทุนจากนักลงทุนที่ซื้อตั๋วแลกเงิน หุ้นกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์กำลังจัดทำแผนการประชาสัมพันธ์ก่อนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ นักลงทุนรายย่อยรู้จัก บริษัทฯ ดียิ่งขึ้น หากนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้นต้องการข้อมูลเพิ่มเติมในด้านตลาดทุนสามารถติดต่อ ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ 1172 ต่อ 3999 หรือ email address ที่ ir@cmc.co.th

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยการจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติ

อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน ซึ่งในการนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้สอบทานคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ และมีกรรมการบริหาร 1 ท่านที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร ตลอดจนมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนที่ตั้งไว้อย่างเป็นอิสระ

ทั้งนี้ นโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการ รวมถึงจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละท่านจะถูกเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการโดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่านตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้คณะกรรมการต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และกรรมการที่ไม่อิสระควรเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

- คณะกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดไว้ว่า ในการประชุมสามัญประจำปี ให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะพ้นจากตำแหน่งไม่อาจแบ่งออกให้พอดีหนึ่งในสามก็ให้ใช้จำนวนที่ใกล้ที่สุดกับหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการท่านที่อยู่ตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้พ้นจากตำแหน่ง อย่างไรก็ตาม กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งแล้วนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

- กรรมการอิสระของบริษัทฯ จะต้องมีความรู้ความสามารถและมีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เปิดเผยการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

- บริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการเลือกกรรมการอิสระหนึ่งท่านเป็นประธานกรรมการบริษัท

- บริษัทฯ มีการแต่งตั้งเลขานุการบริษัททำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งประสานให้มีการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการจะกำหนดคุณสมบัติ ประสบการณ์ และหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ชัดเจนและเหมาะสม โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลที่ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านกฎหมาย การบัญชีและการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง

- คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการ 4 ชุดได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติหน้าที่เฉพาะเรื่อง และเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาหรือรับทราบ ซึ่งคณะอนุกรรมการแต่ละชุดมีสิทธิหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุด

- บริษัทฯ แยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับผู้บริหารอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารในระดับนโยบาย ขณะที่ผู้บริหารทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด

2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ มีทักษะและความเชี่ยวชาญ และมีภาวะผู้นำซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ นโยบายแนวทางในการประกอบธุรกิจ และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์ในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด คณะกรรมการบริษัทจึงได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

a. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดทำมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการจะได้จัดทำให้มีกรอบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

b. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม รวมทั้งการกำหนดระบบติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวเป็นประจำทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการประกาศและแจ้งให้พนักงานทุกคนรับทราบและยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด รวมถึงให้มีการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

c. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุด

ของบริษัทฯ เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณา ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

หากมีรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นที่มีไม่ดำเนินการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแล จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งจะได้มีการเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

ด. ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ มีการกำหนดภาระหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม บริษัทฯ กำหนดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ให้ดำเนินไปในแนวทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ และจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะจัดจ้างผู้ประเมินระบบการควบคุมภายในอิสระจากภายนอกเพื่อช่วยประสานงานกับส่วนตรวจสอบภายใน ซึ่งจะช่วยให้ตรวจสอบและให้ความเห็นต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ได้อย่างสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ง. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลการดำเนินงานได้ โดยฝ่ายบริหารจะมีการเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานจริงกับเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นประจำ โดยมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่มาจากภายในและภายนอก วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นสาเหตุ และกำหนดมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง มาตรการใน

การลดความเสี่ยง รวมทั้งมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องติดตามความเสี่ยงนั้นอย่างสม่ำเสมอ และรายงานความคืบหน้าต่อผู้บังคับบัญชา
ทั้งนี้ คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายการประจำปี

ฟ. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและการเงินและผู้สอบบัญชีประจักษ์ร่วมกัน และนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

3. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีการกำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุก 3 เดือน และอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดตารางการประชุมให้ทราบล่วงหน้าตลอดปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุมได้ทุกครั้งเพื่อรักษาสีกลประโยชน์ของบริษัทฯ วาระการประชุมจะถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจน และมีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอ และจัดส่งให้กับคณะกรรมการก่อนการประชุมล่วงหน้า เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอต่อการประชุมวันแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาการประชุมนัดพิเศษของคณะกรรมการ และกรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่การประชุม หลังจากจบการประชุมจะมีการบันทึกรายงานการประชุมและจัดเก็บรวบรวมเอกสารรายงานที่รับรองแล้วเพื่อใช้ในการอ้างอิงและสามารถตรวจสอบได้ในการประชุม ประธานกรรมการซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมจะส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี และจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระเต็มที่ โดยมีการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่กรรมการจะพิจารณาหารือต่างๆ อย่างรอบคอบในทุกประเด็นที่นำสู่ที่ประชุมรวมถึงประเด็นการกำกับดูแลกิจการ โดยในบางวาระอาจมีผู้บริหารระดับสูง และ/หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อให้รายละเอียดข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพิ่มเติมในฐานะผู้ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้กรรมการได้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารสำหรับประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง กรรมการสามารถพบฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ทั้งในและนอกห้องประชุมและสามารถขอรับรายงานและเอกสารที่เกี่ยวข้องโดยสามารถติดต่อได้โดยตรง รวมทั้งผู้บริหารจะได้รับทราบนโยบายโดยตรงเพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการลงมติในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทให้ถือมติของเสียงข้างมาก โดยให้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุม และ/หรือ ไม่ใช่สิทธิ

ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น และถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ประธานในที่ประชุมจะออกเสียงเพิ่มขึ้นอีก
หนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า
ทุกครั้ง เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาที่จะศึกษาข้อมูลในเรื่องต่างๆ อย่างเพียงพอ และมอบหมายให้
เลขานุการคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยทุกครั้ง โดยเลขานุการคณะกรรมการจะเป็นผู้บันทึก
รายงานการประชุมและจัดส่งให้ประธานกรรมการพิจารณาลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยเสนอให้
ที่ประชุมรับรองในวาระแรกของการประชุมครั้งถัดไป รวมทั้งเป็นผู้จัดเก็บข้อมูลหรือเอกสารเกี่ยวกับการ
ประชุมต่างๆ เพื่อสะดวกในการสืบค้นอ้างอิง ทั้งนี้ในกรณีที่กรรมการไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุม
กรรมการสามารถขอให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท บันทึกข้อคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม หรือยื่นหนังสือ
แสดงการคัดค้านต่อประธานคณะกรรมการภายใน 3 วันนับแต่วันที่การประชุมสิ้นสุดลง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมระหว่างกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารตามความจำเป็นและ
เหมาะสม เพื่อพิจารณาประเด็นเกี่ยวกับการจัดการที่สำคัญ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย และแจ้งให้
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมในภายหลัง

4. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองปีละ 1 ครั้ง
โดยเป็นการประเมินโดยรวมไม่ได้มุ่งที่กรรมการท่านใดท่านหนึ่งเป็นรายตัว บริษัทฯ จะเปิดเผยหลักเกณฑ์
และผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จ้างที่ปรึกษาภายนอกมากำหนดแนวทาง
และเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทุกๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้
ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ด้วย

5. คำตอบแทน

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการ
ดำเนินงานของบริษัทฯ และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับ
หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน โดยบริษัทฯ ใช้ความระมัดระวังในการ
จ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นอัตราที่แข่งขันได้
ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายหน้าที่
และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ
มอบหมายเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ จัดให้มีค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส และได้ผ่าน
การอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและ
ผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทยกำหนด

6. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่
กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ

กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่รายงานถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง และมีการเตรียมความพร้อมโดยมีแผนต่อเนื่องถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

7. โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท

ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้มีการกำหนดทบทวน และมีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจบริหารบริษัทฯ โดยปฏิบัติหน้าที่และดูแลจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ บนพื้นฐานของหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี

- กำหนด และตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบาย เป้าหมาย แนวทาง กลยุทธ์ที่สำคัญ วัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนงานต่างๆ งบประมาณและดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ รวมไปถึงควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงานที่คณะกรรมการได้ให้ไว้

- ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทนและทบทวนการวางแผนการสืบทอดงาน

- ให้ความมั่นใจว่าระบบการบัญชี ระบบการรายงานทางการเงินและการตรวจสอบมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

- สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และติดตามผลการปฏิบัติงาน
- มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างใด เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ (Managing Director) รวมทั้งจออนุมัติขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ (Managing Director) ตลอดจนยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้

- กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
 - พิจารณาทบทวนและอนุมัติในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น วัสดุภัณฑ์ การกิจ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป้าหมายทางการเงิน โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
 - จัดให้มีรายงานประจำปีของบริษัทฯ และ/หรือของคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
 - ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
 - จัดการให้บริษัทฯ มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 - ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อยตามสิทธิอย่างเป็นธรรม รวมถึงปฏิบัติตามพันธกิจผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม
 - จัดให้มีการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญต่อสัดส่วนหรือจำนวนของกรรมการอิสระในคณะกรรมการของบริษัทฯ ด้วย
 - ดูแลให้มีกระบวนการในการจัดส่งข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการเพียงพอที่จะสามารถปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
 - ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้งดูแลให้มีกระบวนการจัดการที่ชัดเจน และโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แก่ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมทั้งการใช้สินทรัพย์ของบริษัทฯ ในทางมิชอบและการกระทำที่ไม่ถูกต้องในรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและเพียงพอ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
 - กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
 - ให้กรรมการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยหนึ่งครั้งของจำนวนครั้งของการประชุมที่จัดขึ้นในแต่ละปี
 - ให้ความมั่นใจว่าโครงสร้างและวิธีปฏิบัติต่างๆ ของคณะกรรมการที่เป็นอยู่ได้ถูกทบทวนไว้สำหรับการกำกับดูแลที่เหมาะสม และทำการเปลี่ยนแปลงเมื่อจำเป็น
 - คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจและพิจารณาอนุมัติเรื่องใดๆ ซึ่งจำเป็นและเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรือที่เห็นว่าเหมาะสมและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- เรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการบริษัทจะกระทำได้อีกต่อไปเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (ก) เรื่องใดๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- เรื่องใดๆ ที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมายหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระบุไว้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าว จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว

2. ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท โดยกำหนดอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรา 89/15 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้เลขานุการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการในนามของบริษัทฯ หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารและจัดหาสถานที่สำหรับจัดการประชุม ดังต่อไปนี้

- 1.1 ทะเบียนกรรมการ

- 1.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ

- 1.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2. ดำเนินการตามมติที่ประชุมกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอันเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของบริษัทฯ

3. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น

4. ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามกฎ และระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ดูแลจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทฯ ตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

6. มีหน้าที่และดำเนินการอื่นๆ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการอื่นใดตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคล หรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากหน่วยงานราชการดังกล่าวประกาศกำหนด

นอกจากที่กล่าวข้างต้น เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทหน้าที่ในการกำหนดกลยุทธ์ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยคณะกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ รับผิดชอบ และความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ให้สำเร็จตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 จึงได้อนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทซึ่งได้รวบรวมหลักเกณฑ์ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่เกี่ยวข้องกับกรรมการบริษัทไว้ เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ให้คณะกรรมการบริษัทถือปฏิบัติโดยตระหนักถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยเคร่งครัด

3. คณะกรรมการตรวจสอบ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ไว้ดังนี้

(1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาส และประจำปี ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อมก็ทำได้

(2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

(4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่เปิดเผยการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(5) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไป

(6) หากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ พบเหตุการณ์ที่น่าสงสัยเกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นๆ ซึ่งมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยละเมิดกฎหมาย และผู้สอบบัญชีได้รายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบต้องดำเนินการโดยไม่ชักช้าในการตรวจสอบเพิ่มเติมและรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับรายงานจากผู้สอบบัญชี

(7) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่างๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้รายงานผลการตรวจสอบและสอบสวนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นควร

(8) มีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เพื่อทำการปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี

(9) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
2. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
3. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
4. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
5. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
6. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
7. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
8. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายของคณะกรรมการบริษัท

(10) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดทำรายงานการปรับปรุงแก้ไขตามกระบวนการตรวจสอบ ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท กล่าวคือ

1. รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2. การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
3. การฝ่าฝืนหรือละเมิดกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

กรณีคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด คณะกรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(11) พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงิน และการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

(12) พิจารณาและทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอยู่เสมอ

(13) สรุปภารกิจของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริษัททราบ

(14) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

4. คณะกรรมการบริหาร ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้มีการพิจารณาทบทวน และที่ประชุมมีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารไว้ดังนี้

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

3. ควบคุมดูแลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในเรื่องอื่นๆ

4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นคู่ค้าประกัน เพื่อการดำเนินการตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินที่กำหนด ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
 6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
 7. มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 9. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตามลักษณะการดำเนินงาน ธุรกิจปกติ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปี ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุน ได้แก่ การลงทุนในหลักทรัพย์ตราสารทุน และ/หรือตราสารหนี้ ตราสารอนุพันธ์ และ/หรือ การซื้อที่ดินไว้เพื่อการลงทุนต่างๆ หรือเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต)
 10. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การจัดจ้างผู้รับเหมา และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอื่นๆ)
 11. ให้ข้อเสนอแนะและให้คำปรึกษาต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อการตัดสินใจด้านธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- อนึ่ง คณะกรรมการบริษัท ในการประชุม ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้ทำการพิจารณาทบทวนขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารเพื่อให้มี

หลักเกณฑ์ครอบคลุมในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพิ่มเติมและมีความชัดเจนเพิ่มมากขึ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเป็นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้กลุ่มบริษัทเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืน ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 โดยมี หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

1. กำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร เพื่อพิจารณาในเรื่องของการบริหารความเสี่ยงโดยรวมซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงจากการควบคุมภายใน ความเสี่ยงทางการตลาด-ขาย ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการก่อสร้างโครงการ และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ เป็นต้น
2. วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยสามารถประเมินติดตามและดูแลปริมาณความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ควบคุม ติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบ และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
5. รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างสม่ำเสมอในสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

6. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ และหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยต้องบริหารบริษัทฯ ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตและระมัดระวัง

รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และให้รวมถึงเรื่องหรือกิจการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ แผนธุรกิจ เป้าหมาย และการระดมทุนของบริษัทฯ และกำหนดอำนาจบริหารงาน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
- (ข) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการดำเนินงานกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มให้มีการเชื่อมโยงและเกื้อหนุนกัน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมทั้งคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ และระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม โดยมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- (ค) กำหนดนโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์และสนับสนุนการดำเนินงานในทุกส่วนงาน เพื่อให้สามารถพัฒนาและใช้ศักยภาพที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- (ง) ใ้คำแนะนำและถ่ายทอดประสบการณ์ทำงาน การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจให้แก่ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม
- (จ) บริหารจัดการด้านการเงินและการใช้จ่ายงบประมาณของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด
- (ฉ) พิจารณาแผนการลงทุนในธุรกิจต่างๆ นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (ช) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ
- (ช) อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน
- (ฌ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆใดตามที่ได้รับมอบหมายจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำนิติกรรมใดๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาและสิทธิออกเสียงในนิติกรรมดังกล่าวไม่ว่าโดยดุลยพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนิติกรรมนั้นจะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้ความเห็นชอบโดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

7. กรรมการผู้จัดการ (Managing Director)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ และหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

(ก) จัดทำแผนงานระยะยาว (3 ปี) และแผนงานระยะสั้น (1 ปี) ตลอดจนกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุน ให้แผนงานระยะยาวบรรลุเป้าหมาย

(ข) จัดทำงบประมาณและดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณ แผนงาน โครงการ และหลักการที่ได้ รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

(ค) การจัดองค์กรและงานโดยมีอำนาจในการกำหนดโครงสร้างองค์กร การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน การกำหนดสายการบังคับบัญชา และพิจารณาปฏิบัติงาน การกำหนดตารางอำนาจอนุมัติปฏิบัติงาน และการกำหนดระดับงาน Job Description และ Job Specification

(ง) พัฒนาระบบงานด้านต่างๆ อันประกอบไปด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ ระบบการจัดการและประเมินผลโดย KPI

(จ) การบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีอำนาจพิจารณาจ้างงาน / เงินเดือน / ค่าจ้าง / เงินชดเชย / การพิจารณาโบนัส / ค่าตอบแทนของพนักงานในตำแหน่งตั้งแต่รองกรรมการผู้จัดการลงมา การแต่งตั้ง ถอดถอนและโอนย้าย สับเปลี่ยนสายงาน การพิจารณาสวัสดิการภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร การเสริมสร้างทักษะและความชำนาญของบุคลากรเพื่อสนับสนุนกลยุทธ์และ ยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ

(ฉ) ควบคุม ดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ระเบียบ ข้อตกลง คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการดำเนินงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

(ช) มีอำนาจในการดำเนินธุรกิจใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ซ) มีอำนาจออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไป ตามนโยบาย และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร

(ฌ) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละวันเพื่อเตรียมตัว และป้องกันความเสี่ยง ที่อาจจะเกิดขึ้นทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน

(ญ) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติ ของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ

สรุปวงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการได้ดังนี้

1. กิจกรรมด้านการลงทุน	วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท
2. กิจกรรมด้านการลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวร	วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท
3. กิจกรรมด้านต้นทุนการก่อสร้าง	วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท
4. กิจกรรมด้านค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารงาน	วงเงินไม่เกิน 300,000 บาท

(ง) มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่เกี่ยวข้องจำเป็น และเป็นการดำเนินการธุรกรรมทางการค้าปกติ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ

(ญ) มีอำนาจดำเนินการเปิดและปิดบัญชีเงินฝากประเภทต่างๆ กับธนาคารและสถาบันการเงิน เพื่อความสะดวกในการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

(ข) ขออนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผ่านคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

(ค) มอบอำนาจช่วงหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการในเรื่องที่จำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญและต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบบังคับของบริษัทฯ

(ฅ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำนิติกรรมใดๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของกรรมการผู้จัดการในการพิจารณาและสิทธิออกเสียงในนิติกรรมดังกล่าวไม่ว่าโดยดุลยพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนิติกรรมนั้นจะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้รับความเห็นชอบ โดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

นอกจากที่กล่าว ผู้บริหารขอรับรองว่า จะเป็นผู้มีจริยธรรม มีความสามารถ มีประสบการณ์ในธุรกิจ มีการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีความเข้าใจและรับผิดชอบต่อสาธารณชนและเป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทว.24/2552 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

8. การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของคณะกรรมการบริษัทในการดำเนินงานของกิจการ และเติบโตในลักษณะยั่งยืนโดยให้ความสำคัญกับหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชุดต่างๆ และผู้บริหารระดับสูง เป็นไปโดยโปร่งใสและเป็นธรรม

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 จึงได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้

• นายฤกษ์	พอลลิต	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
• พลตำรวจโทพรรัตน์	มีปรีชา	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
• นางสาวนิธิตา	รัชตารมย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีคณะกรรมการสรรหาเป็นการเฉพาะ โดยบุคคลที่จะได้รับการเสนอแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งพิจารณาจากปัจจัยในด้านอื่นๆ มาประกอบกัน เช่น ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การสรรหากรรมการบริษัท

1) คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่าหนึ่งในสองจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

2) คณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 คนซึ่งกรรมการอิสระคือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ และบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง โดยรวมหุ้นที่ถือ โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย และให้มีคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว.28/2551 ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้

4) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำการคัดเลือกและเสนอให้คณะกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรือพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การแต่งตั้งกรรมการใหม่ จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทฯ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากนักน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการดังกล่าวแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน โดยมติดังกล่าวของคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2. การสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน โดยมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ โดยจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้อำนาจเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น

รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม จำหน่าย การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าว ให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้ สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษา การการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทาง วิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบ กิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
 10. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
 11. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้
- ในกรณีที่บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4. และ 6. คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาขอพ้องกันได้ โดยให้ความเห็นที่แสดงว่าได้พิจารณาแล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือแนบพร้อมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระ ดังนี้
1. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 2. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
 3. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- นอกจากนี้ กรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน จะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติในด้านอื่นๆ ประกอบด้วย เช่น ประสบการณ์ในธุรกิจ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความมีจริยธรรม เป็นต้น
- สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

3. การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารโดยจะพิจารณาคัดเลือกจากกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ที่สามารถบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจและงานบริหารของบริษัทฯ และสามารถกำหนดนโยบาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน

รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

4. การสรรหากรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นผู้แทนจากสายงานต่างๆ ทั้งที่เป็นระดับผู้บริหารระดับสูง และระดับผู้บริหารระดับกลาง ซึ่งแต่งตั้งโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารจำนวนหนึ่งของบริษัทฯ และ/หรือผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาแต่งตั้งเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงใหม่ทุก 2 ปี ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งแรกหลังจากครบกำหนด 2 ปี ทั้งนี้ กรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกครั้งหนึ่ง

คุณสมบัติของกรรมการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

- ได้รับแต่งตั้งจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในด้านธุรกิจของบริษัทฯ และด้านอื่นๆ โดยเรื่องด้านการบัญชี และการเงิน
- มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง กล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง และมีความเป็นอิสระ
- สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

5. การสรรหาผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารจากบุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความรู้ความสามารถในการบริหารงานในสายงานที่เกี่ยวข้อง

6. การดูแลเรื่องการไขข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้ ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

2. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

3. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โดยหรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ข้อกำหนดนี้ให้รวมความถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง

4. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายใน ชื่อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายในระยะเวลาสองสัปดาห์ก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี ข้อห้ามดังกล่าวนี้ให้ครอบคลุมถึงระยะเวลาการห้ามมิให้ซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period) (24 ชั่วโมง หลังจากเปิดเผยงบการเงิน)

5. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้รับทราบข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อราคาในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ชื่อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 เดือนก่อนมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อสาธารณะชนและควรระมัดระวังอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณะชนแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย

6. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เปิดเผยข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแก่บุคคลภายนอกบริษัท หรือบุคคลอื่นซึ่งมิได้ทำหน้าที่ในการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในโดยมิชอบ

7. บริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลแก่กรรมการ และผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทฯ และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในกรณีที่กรรมการ หรือผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณะต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

7. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2561 บริษัท โพธิ์ชนวนเตอร์ไฮสคูเปอร์ส เอ็มไอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีค่าสอบบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบปีบัญชี 2561 รวมทั้งสิ้น 3,900,000 บาท

ทั้งนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชี และสำนักงานสอบบัญชีข้างต้น ไม่ได้เป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย แต่อย่างใด

การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมด้วย คณะกรรมการได้พิจารณา รับทราบรายงานผลการสอบทานระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า กลุ่มบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของ กลุ่มบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) สำหรับผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

(1) ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน คือ นางสาวณัฐกมล กุลศิริมงคล

(2) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า นางสาวณัฐกมล กุลศิริมงคล มีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับหน้าที่ด้านการตรวจสอบภายใน เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ด้านบัญชี ด้านการกำกับดูแลกิจการ เคยผ่านการอบรม ISO และ OHSAS ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้รับการอบรมด้านการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง และที่สำคัญคือเป็นผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และระบบการทำงานในส่วนต่างๆ เป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

สรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

บุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ประกอบด้วย

- (ก) กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย
 - (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
 - (ค) ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (ง) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร
- (จ) นิติบุคคลใดๆ ที่บุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้ส่วนเสียอันใดไม่ทางตรงหรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายวิชา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
2. นางสาวอรรดา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
3. วทีร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
4. นายธีรวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
5. นายนิธิต แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
7. นายวิเชียร แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
8. นางสาวอภิญญา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
9. นางสาวศศิภัฏ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
10. นายวิชัย แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
11. นายวิวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
12. นายวรภัทพ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
13. นางสาวอริสา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
14. นายวิน แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
15. นางสาวอริย์ เสือทองวีระชัย	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นคู่สมรสของนายอวุฒพงษ์ แพทยานันท์
16. นางสาวอนลา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นบุตรของนายอวุฒพงษ์ แพทยานันท์
17. นางสาวบรรณรักษ์ สวัสดิวนชัยกุล	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นภรรยาของนายอริย์ เสือทองวีระชัย
18. บริษัท เจ้าพระยาอินทจินทรัง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ("CEC")	ประกอบธุรกิจจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง; ไม่ได้ดำเนินการตั้งแต่ปี 2552	<ul style="list-style-type: none"> - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยที่ร้อยละ 75 เป็น นายชัยวัฒน์, นายนิธ, นายอวุฒพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนกัลลักษณ์ และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน CEC - นายนิธ แพทยานันท์เป็นกรรมการของ CEC
19. ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง ("หจก.วงเวียนใหญ่")	ประกอบธุรกิจบริการขนส่งสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายวิภา, นายอวุฒพงษ์, นายอริย์, และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน หจก.วงเวียนใหญ่
21. บริษัท กรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด ("TNS")	ประกอบธุรกิจขนส่งและขนถ่ายสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> - นายวิภาและนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของ หจก.วงเวียนใหญ่ - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยที่ร้อยละ 75 เป็น นายชัยวัฒน์, นายนิธ, นายอวุฒพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนกัลลักษณ์ และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน TNS - นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการและผู้บริหารของ TNS และนายนิธ แพทยานันท์เป็นกรรมการของ TNS
22. บริษัท บางกอกไทยเฟรชฟู้ดพอร์ซี แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ("BKP")	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์; ไม่ได้ดำเนินการตั้งแต่ปี 2550	<ul style="list-style-type: none"> - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยที่ร้อยละ 75 เป็น นายชัยวัฒน์, นายนิธ, นายอวุฒพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนกัลลักษณ์ และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน BKP
23. บริษัท สมาร์ทบัส ครีเอชั่น จำกัด ("SMC")	ประกอบธุรกิจบริการโฆษณาบนเว็บไซต์ และให้บริการส่ง SMS ข้อสารเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และรับทำสื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - นางสาวอนกัลลักษณ์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการของ BKP
24. บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด ("TMA1")	เพื่อบริการโฆษณาจัดตั้งวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 เพื่อพบปะกรรมการและอุตสาหกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> - นางสาวอริย์ เสือทองวีระชัย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอริย์ เสือทองวีระชัยเป็นคู่สมรสของนายอวุฒพงษ์ แพทยานันท์
25. บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด ("TMA2")	เพื่อบริการโฆษณาจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าถือหุ้น เพื่อพบปะกรรมการและอุตสาหกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยที่ร้อยละ 75 เป็น นายชัยวัฒน์, นายนิธ, นายอวุฒพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนกัลลักษณ์, นายอริย์ และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน ("TMA1") - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยที่ร้อยละ 75 เป็น นายชัย, นายวิภา, นายอริย์, นายอวุฒพงษ์, นายนิธ และนางสาวโคกทิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน ("TMA2")

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
26. บริษัท ทีเอ็มเอที จำกัด (“TMA3”)	เพิ่งจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับเกษตร	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายธีรวัฒน์, นายธีร, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวนงคัลักษณ์, นายวิชา และนางสาวศศิ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA3”)
27. บริษัท นกกรีน พรีมียมส์ จำกัด	บริการรับจ้างเป็นที่ปรึกษาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิเศษ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิเศษเป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ นกกรีน

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ
รายการเงินกู้ยืมจากผู้ที่อาจมีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	อัตราดอกเบี้ย (% ต่อปี)	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)						ความจำเป็นและความเหมาะสม
		ยอดยกมา สิ้นปี 2558	ปี 2560		ปี 2561		ยอดคงเหลือ	
			กู้เพิ่ม	ชำระคืน	กู้เพิ่ม	ชำระคืน		
- นายวิเชียร เพทยนันท์	0.373%	-	162.71	(162.71)	47.2	(47.2)	-	รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและเหมาะสมเนื่องจากเป็นการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและผู้บริหารใหญ่ เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจตามปกติ โดยทำเป็นสัญญาเงินกู้ชัดเจนเกี่ยวกับจำนวนอัตราเงินเฟ้อของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้ด้วยเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะเป็นการกู้ยืมระยะสั้นมากโดยดอกเบี้ยสำหรับปี 2560 เท่ากับประมาณ 60,000 บาท และปี 2561 เท่ากับ 9,346 บาท
- นายธีรวัฒน์ เพทยนันท์	0.373%	-	2.60	(2.60)	-	-	-	
- นางสาวอนงค์ลักษณ์ เพทยนันท์	0.373%	-	36.73	(36.73)	6.00	(6.00)	-	
- นายธีรวัฒน์ เพทยนันท์	0.373%	-	1.70	(1.70)	-	-	-	
- นายวุฒิพงษ์ เพทยนันท์	0.373%	-	6.70	(6.70)	12.7	(12.7)	-	
- นายธีรกร เพทยนันท์	0.373%	-	0.70	(0.70)	5.3	(5.3)	-	

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและเหมาะสม เนื่องจากเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจและ/หรือ ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อตราดอากเป็นงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตามอัตราตลาดซึ่งคำนวณตามอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้ยืมจะเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ดังนั้นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตามเงื่อนไขนี้ เป็นปกติและเกิดประโยชน์ต่อผลการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าวลงให้น้อยที่สุด หรือเท่าที่จำเป็น เพื่อลดการพึ่งพากรรรมการและผู้ถือหุ้น โดยของเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์มาเพื่อชำระหนี้ได้แก่กรรมการและผู้บริหารและผู้ที่ถือหุ้นดังกล่าวโดย ณ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ ไม่ประสงค์ค้างชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เท่าที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ อาจมีเวลาเช่าเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการและพนักงานในโอกาส เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ มีสภาพคล่องและมีค่าเช่าเริ่มต้นเมื่อและเป็นการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วทำให้บริษัทฯ จะไม่ยุ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการดำเนินงานได้หลากหลายมากขึ้น และสามารถลดความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการค่าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บทที่ ๑ : บทนำ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้วิ	วงปรวม ณ 31 ธ.ค. 61 ¹	การหักปคงหรือ		ลักษณะของรายการ	ความทำปเป็นและความสมเหตุสมผล
			ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 61		
นายวิชัยร แพทยานันท์	CMC	3,002.44	1,010.48	757.51	เป็นการทำปกับส่วนมคผล และ/หรือ น้าทรัพยากรส่วนมคผล เช่น โคนคที่คิน ม้าของส้าพรคัมทำปกับเงินกู้ยืมจาก สตาม์การเงินของบรคช้าฯ และ/หรือ บรคช้อย โดยทำปกับร่วกับ กรพยสินของพู้กัและ/หรือ มัคคสที่ อาจมคความค้ดแย้งจ้นร่วกับทำปกับ และ/หรือ น้าทรัพยากรส่วนมคผลร่วกันของ	การทำปกับนี้ป็นไปตามเจอน้ใช้ในการกู้ยืมเงินของ สตาม์การเงิน เพ่อใช้ปเงินทุนแบบว้เ้นในการ ค้าเมคการรวมคั้งเพ่อช้อที่คินส้าวอสรค้งคองการ ของบรคช้าฯ และบรคช้อย โดยปเงินกู้ยืมมระกาท เงินกู้เมคกัมบักญ์ ค้อสัญญากู้ใช้จ้น คนงค้อสัญญากู้ ทำปกับ และเงินกู้คองการ ป็นค้น ซ้องป็นรยการ ทำค้อกัคคประย่มค้ออรรคคชของบรคช้าฯ และบรคช้าช้อย ซ้องทำพ้ามพู้กัทำปกับและ/หรือพู้จ้นของ ปนค้คคค้การสมบคัมกับปกับวงเงินค้คค้ร่อจาก กลุ่มบรคช้าฯ ค้อค้อย่างค้
	PPP	3,099.19	1,022.20	926.09		
	TSN	38.00	-	3.71		
	CMC	2,403.29	906.78	624.61		
	PPP	2,405.19	796.63	683.57		
ว่าท้รคยคร์ ว้รคณ์ แพทยานันท์	TSN	61.80	-	7.88		
	TSN	116.07	37.34	39.45		
	CMC	1,816.69	613.77	460.87		
	PPP	2,715.19	864.67	757.47		
	TSN	126.00	-	31.05		
นายมรคค แพทยานันท์	SMP	13.00	13.00	10.36		
	CMC	98.75	170.25	13.75		
	PPP	296.47	233.81	53.06		
	TSN	126.00	-	31.05		
	CMC	819.94	18.75	152.67		
นายคุดค้พจ้ง แพทยานันท์	PPP	2,389.39	954.17	654.37		
	TSN	440.87	98.07	152.55		
	PPP	25.00	32.71	20.00		
	TSN	38.00	-	3.71		
	TSN	126.00	-	31.05		
นางสาวค้คค แพทยานันท์						

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 61 ¹	การแก้ไขข้อ		สถานะของการ	ความจำเป็นและคุณสมบัติ
			ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 61		
นางสาวอรรดา ไพรพานิช	TSN	53.8		6.18		
นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิชัย	SMP	13.00	-	10.03		
BKP	CMC	35.00	-	-		
CEC	TSN	96.00	-	29.05		
TMA1	CMC	362.60	152.22	175.30		
	TSN	80.80	-	42.10		
TMA3	TSN	30.00	7.00	2.00		

หมายเหตุ:

1 เป็นวงเงินที่มีการกำกับและ/หรือจำนองหลักประกันโดยผู้ถือหุ้น และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับวงเงินสิ้นเดือนของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ บางวงเงินมีการชำระครบถ้วนไปแล้วและบางวงเงินกำลังดำเนินการ

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการข้างต้นและมีความเห็นว่า รายการกำกับและ/หรือการนำทรัพย์สินจําเองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้วงเงินสินเชื่อต่างๆ ของกลุ่มบริษัทโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุผล และเป็นการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อพหุผลประโยชน์ของทุกฝ่าย รวมทั้งประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก

1. เป็นเงื่อนไขในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนวงเงินนั้นๆ เป็นผู้กำหนดวงเงินสินเชื่อที่กลุ่มบริษัทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียบางส่วนแต่เป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น ส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ
2. ที่ผ่านมาผู้กำกับและ/หรือผู้จำนอง ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมค่าประกันวงเงินสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ทำหนังสือยืนยันการไม่คิดค่าธรรมเนียมค่าประกันหรือค่าธรรมเนียมสำหรับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันให้แก่กลุ่มบริษัทในอนาคตด้วย
3. การที่ให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการของกลุ่มบริษัทเป็นผู้กำกับวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพและความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทให้กับสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุน เป็นส่วนช่วยสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการต่างๆ ได้มากขึ้น และมีส่วนทำให้ได้อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมอื่นๆ ในอัตราที่น้อยลง

4. ทั้งนี้ บริษัทฯ คงจะขอปลดผู้ค้าประกันเมื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ควรรู้ค่าประกันหรือรับการค่าประกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกในอนาคต

ค่าบริการขนส่งสำหรับการก่อสร้าง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
TNS	TNS ว่าจ้างให้ TNS บริการขนส่งวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งตามเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน	0.01	0.27	TNS มีความจำเป็นต้องใช้ยานพาหนะดังกล่าวในงานก่อสร้าง โดยคิดค่าเช่าตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผ่านกระบวนการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการรายอื่นของบริษัทฯ
หจก.วงเวียนใหญ่ฯ	ค่าเช่ารถบรรทุกเป็นเจ้าพนักงาน :	-	-	ดังเป็นเจ้าพนักงาน เนื่องจากมีครุฑติดตอนตอนเงื่อนไขการกำกับ แต่ไม่มีการค้างชำระมาแต่
	TNS ว่าจ้างให้ หจก.วงเวียนใหญ่ฯ บริการขนส่งวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งตามเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน	0.05	1.28	TNS มีความจำเป็นต้องใช้ยานพาหนะดังกล่าวในงานก่อสร้าง โดยคิดค่าเช่าตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผ่านกระบวนการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการรายอื่นของบริษัทฯ
	ค่าเช่ารถบรรทุกเป็นเจ้าพนักงาน :	0.69	-	ดังเป็นเจ้าพนักงาน เนื่องจากมีครุฑติดตอนตอนเงื่อนไขการกำกับ แต่ไม่มีการค้างชำระมาแต่

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการดังกล่าว มีความเห็นว่า เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินการด้านธุรกิจของ TNS การก่อสร้างแต่ละโครงการ TNS จะต้องใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ สำหรับใช้ในการขนย้ายวัสดุและอุปกรณ์ขนาดใหญ่ที่จำเป็นในการก่อสร้าง เช่น เสาเข็ม, เสาเหล็กเสริม, แผ่นพรีคาสท์ เป็นต้น แต่ทาง TNS ไม่ได้มีการลงทุนซื้อยานพาหนะต่างๆ เหล่านี้ จึงต้องอาศัยบริการขนส่งจากบริษัทอื่น ซึ่งที่ผ่านมาได้ใช้บริการด้านนี้จาก TNS และหจก.วงเวียนใหญ่ฯมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งสะดวกในการติดต่อและการใช้บริการ และค่าบริการที่ผู้ให้บริการทั้งสองรายก็เป็นในระดับเดียวกับผู้ให้บริการรายอื่นในตลาด นอกจากนี้ TNS ไม่ได้จัดอยู่

ที่ว่าจะต้องว่าจ้างเพียง TNS หรือหาก.วงเวียนใหญ่ๆ เท่านั้น แต่ยังมีพิจารณาการบริการและราคาว่าจ้างของผู้ให้บริการอื่นด้วย โดยจะดูความคุ้มค่าในการว่าจ้างและประโยชน์สูงสุดที่จะได้รับสำหรับแต่ละโครงการที่ก่อสร้างเป็นหลัก หากมีผู้ให้บริการขนส่งรายอื่นที่ให้บริการหรือราคาที่ต่ำกว่าก็จะใช้ผู้ให้บริการรายนั้นๆ ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงเป็นการคำนวณค่าโดยทั่วไป ไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษใดๆ และไม่ได้เป็นการผูกมัดประโยชน์ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
นายอีโอรัน พรหมพันธ์	ค่าเช่าสำนักงาน : CMC เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ศูนย์วิจัยเป็นของตัวเอง - ระยะเวลาในการเช่า คือ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2553 ถึง 31 กรกฎาคม 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าถึง 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าเท่ากับ 50 บาท/ตร.ม. รวมเป็น 7,255 บาท/เดือน	0.09	0.09	- เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับจัดเก็บเอกสารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เนื่องจากออฟฟิศสำนักงานเก่าอาคาร ซีเอ็มซีเก่าเวอร์ชันเก่าที่พังพอสำหรับการจัดเก็บเอกสารต่างๆ ของกลุ่มบริษัท - มีบันทึกข้อตกลงซื้อขายสัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 10 กันยายน 2559 ระยะเวลาเช่าออกไปอีก 3 ปี จะครบกำหนด 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและใกล้เคียงระดับราคาตลาดตั้งเป็นเจ้าหน้าอื่น เนื่องจากมีครุภัณฑ์ตามเงื่อนไขการเช่าที่ดี แต่ไม่มีการค้างชำระหนี้ใดๆ
	ค่าเช่ารถรับ-ส่งพนักงานเป็นเจ้าหน้าอื่น :	-	0.001	
TMA1	ค่าเช่าที่ดิน : TSN ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ TMA1 เพื่อตั้งโรงงานผลิตพลาสติกเพอร์ฟอรัล โรงงานผลิตเพอร์ฟอรัล และใช้สถานที่สำหรับเก็บสินค้าและวัตถุดิบ - ระยะเวลาในการเช่า คือ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 ถึง 30 มิถุนายน 2562 - อัตราค่าเช่าเท่ากับ 38 บาท/ตร.ว.	0.93	0.93	- เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตพลาสติกเพอร์ฟอรัล โรงงานเพอร์ฟอรัล และใช้เป็นสถานที่สำหรับเก็บสินค้าและวัตถุดิบ โดยค่าเช่าเป็นอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดินระยะสั้น 3 ปี - บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์จากภายนอก เป็นผู้ประเมินอัตราค่าเช่าที่สมเหตุสมผลและใกล้เคียงระดับราคาตลาด ซึ่งเท่ากับ 47,500 บาท/เดือน และเป็นต้นทุนของการกำหนดอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวตั้งเป็นเจ้าหน้าอื่น เนื่องจากมีครุภัณฑ์ตามเงื่อนไขการเช่าที่ดี แต่ไม่มีการค้างชำระหนี้ใดๆ
	ค่าเช่ารถรับ-ส่งพนักงานเป็นเจ้าหน้าอื่น :	-	-	

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
TNS	TNS ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งหัวไปเชื่อมส่งไปยังท่าเรือของฝ่ายการตลาด	0.03	-	เป็นการขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงาน โดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผู้ประกอบการเปรียบเทียบกับราคาทั่วไปที่ให้บริการจากรัฐบาลของประเทศไทย
	ค่าจ้างรถบรรทุกเป็นเจ้าหน้าที่ :	-	-	ตั้งเป็นเจ้าหน้าที่การค้า เนื่องจากมีครุฑติดตามรถเพื่อใช้ในการค้าปกติ แต่ไม่มีการค้างชำระใดๆ
หอจ.วงเวียนใหญ่ฯ	หอจ.วงเวียนใหญ่ฯ ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งหัวไป	0.06	0.07	เป็นการขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงาน โดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผู้ประกอบการเปรียบเทียบกับราคาทั่วไปที่ให้บริการจากรัฐบาลของประเทศไทย
	ค่าจ้างรถบรรทุกเป็นเจ้าหน้าที่ :	-	-	ตั้งเป็นเจ้าหน้าที่การค้า เนื่องจากมีครุฑติดตามรถเพื่อใช้ในการค้าปกติ แต่ไม่มีการค้างชำระใดๆ
	SMP การเช่าที่ดินจาก หอจ.วงเวียนใหญ่ฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยทำสัญญาเช่าตามระเบียบกับสำนักงานที่ดินตั้งแต่ 1 เมษายน 2551 จนถึง 30 มิถุนายน 2581 โดย SMP ได้เช่าที่ดินทั้งหมดแล้วสำหรับค่าเช่าตลอดอายุของการเช่าจำนวน 20 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2555 และนับว่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและทยอยตัดจ่ายค่าเช่าสิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่า ¹			เป็นการเช่าที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน โดยจัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาวและมีการกำหนดค่าเช่าและชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว โดยกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินในอนาคตอีก
	ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า :	0.67	0.67	

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
SMC	SMC ให้บริการโฆษณาบน Website และให้ บริการส่งข้อความสั้น (SMS) หรือส่งข่าวสาร เกี่ยวกับโครงการต่างๆ ใ้กลุ่มลูกค้าผ่านโทรศัพท์มือถือ โดยเริ่มให้บริการนี้ช่วงปลายปี 2555	0.48	0.56	- เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการโฆษณาแม่โครงการต่างๆ และเป็นการ สื่อสาร/ส่งข่าวสาร SMS เกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของ CMC และ PPP รวมถึงเป็นช่องทางให้เข้าถึงผู้บริโภคกลุ่มต่างๆ ได้ และเป็นการส่งเสริมการขาย ให้แก่กลุ่มบริษัทอีกวิธีหนึ่ง
NPP	<p>ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :</p> <p>บริษัท นครกษมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้ บริการจัดทำบัญชีให้กับ บริษัทล่อการชุด สำหรับโครงการของกลุ่มบริษัท</p> <p>ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :</p>	0.21	0.12	<p>อัตราค่าบริการโฆษณาบน Website และค่าบริการการส่ง SMS เป็นอัตรา มาตรฐานที่ใช้ทั่วไป ซึ่งผ่านกระบวนการเตรียมเกี่ยวกับราคากับผู้ให้บริการข้างขึ้น ของบริษัทฯ</p> <p>- เป็นค่าบริการทำบัญชี SMP ซึ่งเป็นผู้ให้บริการบริหารงานมีต้นทุนค่าให้กับ บริษัทล่อการชุด โครงการ เขาไถ่ อิมทาวน์ จรัลสินทวงศ์ 96/2 ใต้ข้าง NPP ให้จัดทำบัญชีให้ เนื่องจากเป็นปัญหามาเกี่ยวข้องกันด้านบัญชีล่อการชุด</p>

หมายเหตุ :

1. สามารถดูรายละเอียดสำคัญของสัญญาเข้าได้ในส่วน 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแล้วเห็นว่า รายการต่างๆ ข้างต้นเป็นรายการที่มีความจำเป็นธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล ในส่วนของราคาค่าตอบแทนต่างๆ เป็นราคาที่อยู่ระดับเดียวกับราคาส่งบริการให้บริษัทรันนั้นๆ บางรายการกลุ่มบริษัทได้รับบริการที่รายการที่ต่ำกว่าราคาตลาดด้วย

รายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิรัช	เป็นรายการรับชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินตอบแทนการให้บริการของ บริษัทฯ ตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายของ บริษัทฯ โดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวได้ซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยของ บริษัทฯ ที่มีราคาและเงื่อนไขตามธุรกิจปกติ ยกเว้นกรณีเป็นพนักงานของ บริษัทฯ ได้รับส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมตามนโยบายสวัสดิการพนักงานของกลุ่มบริษัท	0.14 ¹	-	เป็นรายการรับชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินตอบแทนการให้บริการของ บริษัทฯ ตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายของ บริษัทฯ ซึ่งมิใช่เงินในสัญญาเช่นเดียวกับลูกค้าปกติ

หมายเหตุ :

1. สำหรับห้องชุดของโครงการไฮโดร อินทาวน์ พระราม 8 จำนวน 1 ห้อง

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นรายการทางการเงินที่ถูกต้อง เป็นเงินจอง เงินผ่อนตามนัดจากลูกค้าที่จองและ/หรือทำสัญญาจะซื้อขายโครงการแล้ว และเงื่อนไขการเอง การผ่อนตามนัดของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งข้างต้นก็เป็นเงื่อนไขปกติ เหมือนกับลูกค้าทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นการกำกับปกติทั่วไป

รายการเงินค่าส่วนกลางลูกบ้านและการจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการเดอเรซ พระราม 2

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 ราย ที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอเรซ พระราม 2 ¹	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวได้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการเดอเรซ พระราม 2 ซึ่งได้มีการโอน	1.55	1.55	เป็นรายการรับชำระเงินค่าส่วนกลางสำหรับการให้บริการของ บริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อ:

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
กลุ่มผู้ที่ถือหุ้นสามัญที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 รายที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอะริช พระราม 2 ¹	กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ได้มีการชำระค่าส่วนกลางของหมู่บ้านล่วงหน้า 3 ปี ที่อัตรา 25 บาท/ตร.ว./เดือน แต่เนื่องจากโครงการที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีการสุ่มบ้านเกินร้อยละ 50 ก่อนจึงจะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ดังนั้นเงินค่าส่วนกลางที่ได้ชำระมาแล้ว ทาง CMC จึงจึงเป็นเจตนาอยู่แล้ว ทาง CMC หากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว ทาง CMC จะโอนเงินค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลดังกล่าวต่อไป			ขายที่ทำได้ ซึ่งเงินดังกล่าวจะถูกรอมาส่งให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต
	เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำได้อีกเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าทั้งหมดหนึ่งยี่สิบของที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร โดยระหว่างที่ยังจัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้ ทำให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ มีการจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าค่าความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการเดอะริช พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายส่วนเกินสำหรับการดูแลรักษาลับเข้าสำเนาโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ด้วย	1.32	1.32	การจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนกลางของโครงการเดอะริช พระราม 2 ดังกล่าว เป็นหน้าที่ตามกฎหมายของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เนื่องจากโครงการเดอะริช พระราม 2 ยังมิได้ดำเนินการที่จะจัดตั้งนิติบุคคลได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติกับโครงการแนวราบอื่นที่ส่งจัดตั้งนิติบุคคลไปได้ในลักษณะนี้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคของโครงการเดอะริช เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย จดทะเบียนพัสดุโดยลูกบ้านของโครงการเดอะริชเอง

หมายเหตุ: 1. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีโครงการแบบรวมจำนวน 3 โครงการที่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ได้แก่ โครงการ คาซ่า ยูเรก้า โครงการ คาซ่า ยูเรก้า 2 – พากุมูรา และโครงการ เดอะริช พระราม 2 ทั้งนี้ โครงการ คาซ่า ยูเรก้า โครงการ คาซ่า ยูเรก้า 2 – พากุมูรา ปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม ปี 2561

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการเงินค่าส่วนกลางที่ได้รับจากลูกค้า เป็นรายการทางการค้าปกติทั่วไปที่กลุ่มบริษัทจะต้องรับเป็นค่าส่วนกลางของบุคคลที่อาศัยในคอนโดมิเนียมข้างต้นก็เป็นเงื่อนไขปกติ เหมือนกับลูกค้าทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นการค้าปกติทั่วไป

รายการเงินสำรองจ่ายโดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2560	ปี 2561	
นายวุฒิชัยพงษ์ แพทยานันท์	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้สำรองจ่ายค่าใช้จ้างบางรายการ เช่น ค่าอุบะกอนันน์เพื่อใช้ในการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่ารับรอง เป็นต้น ให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย	0.02	0.03	เนื่องจากบางครั้งจำเป็นต้องมีการเบิกจ่ายค่าใช้จ่าย การสำรองจ่ายไปก่อนเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ ประกอบกับเป็นจำนวนเงินไม่มากนัก

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินสำรองจ่ายดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้งสิ้น โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้จ่ายล่วงหน้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการจ่ายตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง แล้วผู้มีหน้าที่เบิกจ่ายของแต่ละบริษัท จึงทำเรื่องเบิกจ่ายเพื่อนำเงินมาคืนให้กับบุคคลดังกล่าวภายหลังโดยมีเอกสารประกอบการเบิกค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมียอดเจ้าหนี้คงค้างไว้จำนวนไม่มากนัก

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

กลุ่มบริษัทเข้าทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาด หรือได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่า และดำเนินการเช่นเดียวกันกับที่ปฏิบัติต่อดูค้าต่างๆ ไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนั้นดำเนินการเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเท่านั้น

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 ได้อนุมัติมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มีอำนาจและไม่มีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ตนเองมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้อนุมัติหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยให้ฝ่ายบริหารสามารถอนุมัติเข้าทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ (ไม่ว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและจะต้องดำเนินการต่อไปรวมทั้งรายการที่จะมีขึ้นในอนาคต) โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในกรณีที่รายการดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำให้มีการดำเนินการติดตามดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการเปิดเผยรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้มีหลักการ ดังนี้

(1) รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป เช่น การขาย อสังหาริมทรัพย์ การให้บริการก่อสร้าง รายการเงินค้ำประกัน การซื้อหรือขายสินค้า เป็นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติ โดยมีราคาตลาดและเงื่อนไขรายการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจนและเป็นธรรม ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ทั้งนี้ส่วนตรวจสอบภายในจะประสานงานร่วมกับผู้ตรวจสอบอิสระภายนอก เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลและจัดทำ

รายงานเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ เป็นประจำทุกๆ ไตรมาส

ในการทำรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการ บริษัท ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้หากรายการดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

(2) รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และรายการระหว่างกันอื่นๆ เช่น รายการเงินกู้ยืมจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง รายการค้าประกันเงินกู้ยืม เป็นต้น

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปจะต้องถูกพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามที่ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดำเนินการให้มีการอนุมัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมด้านราคาของรายการดังกล่าว โดยจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการชักย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ยกเว้นเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการให้สวัสดิการพนักงาน หรือตามระเบียบอำนาจอนุมัติในการบริหารงานหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ ตามสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตามในกรณีที่เหตุจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อันอาจทำให้บริษัทต้องพิจารณาการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดที่

เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่กล่าวข้างต้นอย่างเคร่งครัด

แนวนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตโดยถือปฏิบัติตามลักษณะการดำเนินงานธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ และถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตจะต้องมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ ตรวจสอบราคาและเงื่อนไขต่างๆ ของรายการว่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติหรือไม่ โดยผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น ความเหมาะสมและความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยักยอกหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

นอกจากนั้นบริษัทได้จัดทำให้มีการดำเนินการติดตามดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการเปิดเผยรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี

รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.7 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ข้อ 9 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 15 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 4,601 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87 และ จำนวน 2,384 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 115 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี โครงการเดียวกันนี้มีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 105 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการบันทึกค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านเหล่านี้สำหรับบ้านพร้อมขาย เฟส เอ เป็นจำนวน 51 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้าง เฟส บี เป็นจำนวน 37 ล้านบาท</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว • สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ • ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขายเฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ติดอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ • เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิต่อหน่วยที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี • ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเพื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนา (ต่อ)</p> <p>ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเพลโอ โดยเปรียบเทียบกับราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเพลโอ ทั้งจำนวนเนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมและไม่ต้องบันทึกค่าเพื่อเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนามีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว</p>	<p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเสี่ยงพัวประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเสี่ยงพัวประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความสำคัญที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย

เรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปส์ เอบีเอเอส จำกัด



นภนุช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน (Financial Statements)

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8, 32 ข)	47,183,891	35,961,066	41,726,536	5,494,191
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
จากบริษัทย่อย	32 ค)	-	-	849,206,763	719,258,272
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		2,451,943	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	9, 10	3,448,353,155	4,434,984,039	1,510,075,515	1,845,585,262
เงินลงทุนเพื่อขาย	11	101,527,733	46,140,968	101,527,733	46,140,968
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	14,692,898	3,322,642	241,810	248,567
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,733,534,244	4,613,255,966	2,549,682,297	2,631,034,326
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	13,772,355	5,206,176	1,542,692	1,532,662
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	158,935,700	112,943,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	13,459,861	13,459,861	11,009,190	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	10, 15	1,153,028,647	893,177,977	874,420,196	742,807,328
สิทธิการเช่า - สุทธิ	10, 16	12,833,333	13,499,999	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10, 17	217,936,495	143,303,765	35,424,139	7,189,623
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	13,768,637	10,248,044	-	537,146
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ	19	79,585,105	95,666,428	29,599,835	28,332,808
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20, 32 ง)	31,731,174	167,975,213	19,022,625	44,707,731
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,536,115,607	1,342,537,463	1,129,954,377	949,059,888
รวมสินทรัพย์		5,269,649,851	5,955,793,429	3,679,636,674	3,580,094,214

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน และกิจการอื่น	22	232,966,245	581,477,077	108,224,472	302,508,246
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21, 32	216,459,862	271,408,244	113,300,663	110,319,680
	จ)				
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		13,866,836	34,691,802	8,003,214	8,165,209
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	22	941,808,615	1,372,936,120	720,763,392	615,578,060
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		27,608,617	11,079,128	-	9,851,115
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	26,779,739	64,290,136	9,431,570	5,574,165
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,459,489,914	2,335,882,507	959,723,311	1,051,996,475
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้					
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	17,473,076	19,614,644	8,506,034	10,221,279
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,524,452	6,446,094	3,950,472	1,711,527
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,183,560,770	1,859,117,187	451,193,576	1,184,380,800
รวมหนี้สิน		2,643,050,684	4,194,999,694	1,410,916,887	2,236,377,275

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	25	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ.2560: หุ้นสามัญ					
750 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	25	1,000,000,000	750,000,000	1,000,000,000	750,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นหุ้นสามัญ	25	467,900,000	-	467,900,000	-
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	100,000,000	28,600,214	100,000,000	28,600,214
ยังไม่ได้จัดสรร		1,081,987,984	1,005,791,750	700,471,248	565,077,598
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(23,288,817)	(23,598,229)	348,539	39,127
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,626,599,167	1,760,793,735	2,268,719,787	1,343,716,939
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,269,649,851	5,955,793,429	3,679,636,674	3,580,094,214

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,931,018,741	1,525,233,775	500,259,523	789,991,386
รายได้จากการก่อสร้าง		14,962,377	-	-	-
รวมรายได้		1,945,981,118	1,525,233,775	500,259,523	789,991,386
ต้นทุน					
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	29	(1,107,977,281)	(891,564,176)	(322,419,586)	(507,462,383)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	29	(11,455,506)	-	-	-
รวมต้นทุน		(1,119,432,787)	(891,564,176)	(322,419,586)	(507,462,383)
กำไรขั้นต้น		826,548,331	633,669,599	177,839,937	282,529,003
รายได้เงินปันผล	32 ก)	-	-	269,993,700	-
รายได้อื่น	27	54,208,006	150,372,652	55,837,840	170,254,606
ค่าใช้จ่ายในการขาย	29	(207,617,588)	(224,587,266)	(66,190,000)	(99,052,714)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29	(196,572,722)	(212,378,613)	(62,344,703)	(118,477,667)
ค่าใช้จ่ายอื่น	29	(27,588,621)	(3,918,365)	(2,388,945)	(2,072,031)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน					
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		448,977,406	343,158,007	372,747,829	233,181,197
ต้นทุนทางการเงิน		(143,519,191)	(198,390,893)	(81,310,564)	(131,837,430)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		305,458,215	144,767,114	291,437,265	101,343,767
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(91,631,710)	(18,127,559)	(17,283,524)	(21,474,341)
กำไรสุทธิสำหรับปี		213,826,505	126,639,555	274,153,741	79,869,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	24	4,710,861	2,100,145	3,298,586
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	28	(942,172)	(420,029)	(659,717)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนเพื่อขาย	12	386,765	48,909	386,765
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	28	(77,353)	(9,782)	(77,353)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สุทธิจากภาษี		4,078,101	1,719,243	2,948,281
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		217,904,606	128,358,798	277,102,022
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		213,826,505	126,639,555	274,153,741
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		213,826,505	126,639,555	274,153,741
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		217,904,606	128,358,798	277,102,022
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		217,904,606	128,358,798	277,102,022
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30	0.27	0.17	0.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินรวม (บาท)									
ส่วนของผู้ถือหุ้น			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
			กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
			ส่วนต่ำกว่าทุน		การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนเพื่อขาย				
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุนสำรอง	จัดสรร	จากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน				
	ที่ออกและชำระแล้ว		ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร					
	750,000,000	-	28,600,214	1,005,791,750	(23,637,356)	39,127		1,760,793,735	
25	250,000,000	467,900,000	-	-	-	-		717,900,000	
31	-	-	-	(69,999,174)	-	-		(69,999,174)	
26	-	-	71,399,786	(71,399,786)	-	-		-	
	-	-	-	217,595,194	-	309,412		217,904,606	
	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539		2,626,599,167	
	750,000,000	-	24,606,743	881,465,550	(23,637,356)	-		1,632,434,937	
26	-	-	3,993,471	(3,993,471)	-	-		-	
	-	-	-	128,319,671	-	39,127		128,358,798	
	750,000,000	-	28,600,214	1,005,791,750	(23,637,356)	39,127		1,760,793,735	
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้									

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
			กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
					การเปลี่ยนแปลง	
			จัดสรร - ทุนสำรอง		ในมูลค่าสุทธิรวมของ	
			ตามกฎหมาย		เงินลงทุนต่อขาย	
					ยังไม่ได้จัดสรร	
หมายเหตุ	หมาย	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น			รวมส่วนของเจ้าของ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	305,458,215	144,767,114	291,437,265	101,343,767
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17,006,990	21,892,895	441,398	2,605,294
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	918,445	(172,459)	(502,757)	(82,805)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,270,143)	-	(33,232)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (กลับรายการ)	19,612,633	6,024,669	9,298,225	(140,928)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,929,046	-	-	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (กลับรายการ)	(6,533,408)	-	(6,533,408)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	17, 29	-	-	26,215,491
ค่าใช้จ่าย(กลับรายการ)ประมาณการหนี้สิน	20,535,093	(15,634,081)	2,238,945	1,425,097
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	3,266,943	2,684,988	1,856,941	888,048
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(1,519,563)	(15,702,682)	(294,449)	(8,792,405)
ดอกเบี้ยรับ	27	(2,321,337)	(53,595,329)	(43,985,512)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(180,496)	-	-
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	(269,993,700)	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	118,633,404	169,279,355	63,038,538	111,585,626
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	24,885,787	29,111,538	18,272,026	20,251,804
	496,421,609	367,833,396	55,630,463	211,313,477
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(13,151,871)	(10,007,226)	(36,232,345)	1,750,644
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	821,625,656	9,478,628	279,282,620	523,837,511
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินรอการพัฒนา	(87)	(50,280)	-	(63,108)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(11,370,256)	77,807,059	6,757	44,210,222
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(704,813)	(5,294,816)	(220,212)	(5,421,405)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(51,626,944)	(34,221,210)	4,347,953	(48,818,717)
- ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(20,824,966)	(2,918,781)	(161,995)	(190,177)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(41,892,990)	(22,457,804)	3,857,405	(247,275)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(697,650)	-	(273,600)	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	1,177,777,688	380,168,966	306,237,046	726,371,172
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(205,358,283)	(244,772,738)	(131,409,917)	(147,595,722)
รับคืนภาษีเงินได้	(89,605,406)	(41,150,936)	(35,057,349)	(12,354,252)
รับคืนภาษีเงินได้	132,490,092	706,000	22,525,706	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
	1,015,304,091	94,951,292	162,295,486	566,421,198

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	2,321,337	161,126	54,263,498	36,194,060
เงินปันผลรับ 32 ก)	-	-	269,993,700	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(8,566,179)	3,374,786	(10,030)	(10,662)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย 32 ค)	-	-	578,383,340	(537,837,040)
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย 32 ค)	-	-	(709,000,000)	227,769,426
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	(2,451,943)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย 11	(55,000,000)	(46,053,098)	(55,000,000)	(46,053,098)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย 13	-	-	(45,992,300)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(911,204)	369,377	1,047,835	102,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(91,589,412)	(9,954,257)	(29,146,841)	(680,211)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,270,143	-	570,378	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,948,831)	(6,243,031)	-	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(154,876,089)	(58,345,097)	65,109,580	(320,515,525)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(355,675,995)	(51,363,864)	(200,349,876)	16,143,818
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 22	951,098,900	1,122,363,506	237,899,999	317,055,456
เงินสดรับจากหุ้นกู้ 22	-	479,100,000	-	479,100,000
เงินสดรับจากการออกหุ้น 25	750,000,000	-	750,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น 25	(32,100,000)	-	(32,100,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 22	(1,662,746,569)	(1,037,741,563)	(474,030,109)	(563,372,964)
ชำระคืนหุ้นกู้ 22	(400,000,000)	(492,500,000)	(400,000,000)	(492,500,000)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม 22	(12,928,478)	(6,402,113)	(6,292,750)	(3,268,750)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้ 22	-	(15,379,110)	-	(15,379,110)
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,663,031)	(2,036,942)	-	-
จ่ายเงินปันผล 31	(69,935,456)	-	(69,935,456)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(833,950,629)	(3,960,086)	(194,808,192)	(262,221,550)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	26,477,373	32,646,109	32,596,874	(16,315,877)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	92,847,251	60,201,142	14,307,066	30,622,943
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่ เลขที่ 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องข้อยกเว้นไว้ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนในเรื่องวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้ รอดัดบัญชีในกรณีที่กิจการมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กรณีสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าต่ำกว่าฐานภาษีของสินทรัพย์นั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน จะถือว่าผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเกิดขึ้น
- ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต กิจการสามารถสันนิษฐานว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีได้
- ในกรณีที่กฎหมายภาษีอากรมีข้อจำกัดเกี่ยวกับแหล่งที่มาของกำไรทางภาษี ที่สามารถใช้ประโยชน์สินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีได้เฉพาะในประเภทที่กำหนด การพิจารณาการจะได้ใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีจะต้องนำไปประเมินรวมกันกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีที่เป็นประเภทเดียวกันเท่านั้น
- ในการประมาณกำไรทางภาษีในอนาคตจะไม่รวมจำนวนที่ใช้หักภาษีที่เกิดจากการกลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีนั่น

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่าการเปิดเผยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ให้ถือปฏิบัติกับส่วนได้เสียที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ตามขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560) ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานบัญชีดังต่อไปนี้

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ให้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บันทึกราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบัน ได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จาการาคาตามสัญญาจะต้องถูกบันทึกเป็นส่วนไปยั้งแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องถูกรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกลับรายการ
- จุดที่รับรู้รายได้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาอาจจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

กิจการมีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาดโดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลัง กับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22	เรื่อง รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนจ่ายล่วงหน้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ

- การวัดมูลค่าของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด กิจการต้องไม่นำเงื่อนไขการได้รับสิทธิ ซึ่งอยู่นอกเหนือเงื่อนไขทางตลาดมาพิจารณาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด ณ วันที่วัดมูลค่า แต่ต้องนำมาปรับปรุงจำนวนผลตอบแทนที่รวมอยู่ในจำนวนที่วัดมูลค่าของหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการดังกล่าว
- เมื่อกิจการต้องหักจำนวนภาระผูกพันภาษีเงินได้ของพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ และนำส่งภาษีที่หักไว้ดังกล่าวซึ่งโดยปกติเป็นเงินสด กิจการต้องจัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนทั้งหมด เสมือนว่าไม่มีลักษณะของการชำระด้วยเงินสด
- การบัญชีสำหรับการปรับปรุงเงื่อนไขของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่เปลี่ยนการจัดประเภทจากการจ่ายชำระด้วยเงินสดเป็นการจ่ายชำระด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 ได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้ทางเลือกแต่ไม่ได้บังคับให้บริษัทประกันภัยได้รับยกเว้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เป็นการชั่วคราว และให้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับธุรกิจประกันภัย (เมื่อมีการประกาศใช้) ที่จะออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ จนกว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย จะมีผลบังคับใช้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ ก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่ากิจการร่วมลงทุน กองทุนรวม กองทรัสต์ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่สามารถเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการต้องเลือกวิธีการนี้ในแต่ละบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า ณ วันที่รับรู้รายการครั้งแรกของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำให้ได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุน การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22 ได้ให้หลักเกณฑ์ว่าควรใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันใดมาใช้สำหรับการรับรู้มูลค่าเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ ค่าใช้จ่ายหรือรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหรือรับชำระสิ่งตอบแทนล่วงหน้าที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศ โดยกำหนดให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่กิจการรับรู้สินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น เงินจ่ายล่วงหน้า หรือหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น รายได้รับล่วงหน้า ที่เกิดจากการจ่ายหรือรับชำระสิ่งตอบแทนล่วงหน้า กรณีที่มีการจ่ายสิ่งตอบแทนล่วงหน้าหลายงวดให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดการรับรู้สินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงินหรือหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินในแต่ละงวดของการจ่ายสิ่งตอบแทนล่วงหน้า

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 103	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของธนาคาร และสถาบันการเงินที่คล้ายคลึงกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104	เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินว่าเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ และการหักกลบลินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบลิน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการ ต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงิน ที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้ง แนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็น สามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงิน ประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไป เป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
 - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
 - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่าถ่วงถ่วงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากการผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้นกับงบการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ ให้ความชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีที่เกี่ยวกับการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ โดยให้แนวทางในการระบุความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เข้าเงื่อนไข ให้แนวทางเกี่ยวกับเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงในการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ ว่าสามารถถือโดยกิจการใดๆภายในกลุ่มกิจการมิใช่เฉพาะเพียงบริษัทใหญ่เท่านั้น และให้แนวทางในการที่จะระบุมูลค่าที่จะจัดประเภทรายการใหม่จากส่วนของเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนสำหรับทั้งเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน ให้ข้อกำหนดทางบัญชีสำหรับกรณีที่เกิดการออกตราสารทุนให้แก่เจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้สินทางการเงินทั้งหมด หรือบางส่วน กิจการต้องวัดมูลค่าตราสารทุนที่ออกให้แก่เจ้าหนี้ด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องตัดรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดหรือบางส่วนเมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ที่ชำระและมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการจัดทำงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการ (ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ที่กลุ่มกิจการควบคุม กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุน กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวม นับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อ โอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามข้อตกลง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น มูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการจัดทำงานการเงินรวม (ต่อ)

บริษัทย่อย (ต่อ)

ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายออกไปโดยกลุ่มกิจการ รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระในภายหลังไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ที่มากกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา ต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ได้มาเนื่องจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรขาดทุน

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการ ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.6 เงินลงทุน

กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็น 2 ประเภท คือ 1. เงินลงทุนเพื่อค้า และ 2. เงินลงทุนเพื่อขาย การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายของเงินลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

1. เงินลงทุนเพื่อค้า คือ เงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้น และแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน
2. เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง

เงินลงทุนทั้ง 2 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัทจะทดสอบค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทจะบันทึกการขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่ารวมไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.6 เงินลงทุน (ต่อ)

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่าย เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา แสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานและโรงงาน และส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วยอาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือ และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (หมายเหตุข้อ 2.13)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

2.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมามีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี

2.12 การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว อัตราที่ใช้คำนวณต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยของยอดเงินกู้ยืมในระหว่างปี ในกรณีที่เงินกู้ยืมเกิดขึ้น โดยเฉพาะเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างปีของเงินกู้ยืมนั้นหักด้วยรายได้ที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่เงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปแต่ได้นำมาเพื่อซื้อ ก่อสร้าง หรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้องคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของสินทรัพย์นั้น ด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน คือ อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปในระหว่างปี จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะต้องไม่เกินต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริง

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.13 การคํยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด เช่น ค่าความนิยม ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการคํยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการคํยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการคํยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการคํยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการคํยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการคํยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการขึ้นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่มีสถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.15 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาขายและเช่าเครื่องจักรกลับคืนซึ่งเข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนเกินจากราคาขายที่สูงกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้โดยทันที แต่กลุ่มกิจการบันทึกรับรู้เป็นรายได้รอตัดบัญชีซึ่งแสดงสุทธิภายใต้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และทยอยตัดส่วนเกินดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินค้างรับ รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.16 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทน (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มกิจการประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการผลประโยชน์ และโครงการสมทบเงิน โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มกิจการจ่ายเงินสมทบให้กับกองทุนที่แยกต่างหาก โดยกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้ว หากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ส่วนโครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน เป็นต้น

2.17.1 โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทยและของประเทศที่กลุ่มกิจการมีการดำเนินงานอยู่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) อันเป็นประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตและคำนวณคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่มีกำหนดเวลาใกล้เคียงกับระยะเวลาของหนี้สินดังกล่าว โดยประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตนั้นประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2

นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

2.17.2 โครงการสมทบเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มกิจการจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว
สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและได้รับการบริหาร โดยผู้จัดการ
กองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
ดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มกิจการ เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2.17.3 ผลประโยชน์พนักงานอื่น

ผลประโยชน์พนักงานอื่นของกลุ่มกิจการ ในส่วนของ Long Service Reward ได้บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
มูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์ ค่าไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน และต้นทุน
บริการในอดีต จะบันทึกในงบกำไรหรือขาดทุนทันที

2.18 ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผล
สืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้อง
สูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กลุ่มกิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อ
จ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระ
ภาระผูกพัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและ
ความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้
เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.19 การรับรู้รายได้

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

เงินค่ามัดจำที่ชำระตามสัญญาจะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ โดยเป็นจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย เงินคืนและส่วนลด รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าได้โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการให้บริการรับรู้เป็นรายได้ในปีเดียวกับการให้บริการเสร็จสิ้นลง

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้จากการยกเลิกสัญญารับรู้เมื่อเกิดสิทธิตามข้อสัญญาหรือข้อกำหนดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิในการที่จะยึดเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและคำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

2.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

เงินปันผลระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

2.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่าสุทธิที่ลดลงอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ คณะกรรมการจัดการความเสี่ยงจะกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อครอบคลุมความเสี่ยงอย่างเฉพาะเจาะจง เช่น ความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงการให้สินเชื่อ การใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและการลงทุนโดยใช้สภาพคล่องส่วนเกินในการจัดการความเสี่ยง

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด ธุรกิจทั้งหมดที่ใช้หนี้สินด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มกิจการไม่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

3.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินจนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อที่เป็นผลจากลูกหนี้การค้ามีน้อย เนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้านับจำนวนมากรายและจากหลากหลายธุรกิจ ด้วยเหตุผลเหล่านี้ ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ไว้แล้ว

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้ เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มกิจการมีพลวัตเปลี่ยนแปลงได้

3.1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 นอกจากนี้การเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 14 และเงินกู้ยืมแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 22

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลระดับ 2	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนเผื่อขาย (หมายเหตุข้อ 11)	101,528	46,141
สินทรัพย์รวม	101,528	46,141

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการ ได้แก่ ราคาเสนอซื้อปัจจุบันที่อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NAV”) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 3

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

(ก) ประเมินการการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่ามีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตามความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(ข) ประเมินการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงาน ได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผลการทำงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตีตราการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,931,019	1,525,234	14,962	-	-	-	-	-	1,945,981	1,525,234
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	211,228	448,075	48,120	29,391	(259,348)	(477,466)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	54,531	45,536	286	16	4	2	(52,500)	(45,042)	2,321	512
รายได้อื่น	12,177	135,726	41,454	15,111	1,040	-	(2,784)	(976)	51,887	149,861
รวมรายได้	1,997,727	1,706,496	267,930	463,202	49,164	29,393	(314,632)	(523,484)	2,000,189	1,675,607
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	259,534	154,454	(28,055)	78,601	20,700	13,506	53,279	(101,794)	305,458	144,767
เงินปันผลรับ	269,994	-	-	-	-	-	(269,994)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงานก่อนภาษีเงินได้	529,528	154,454	(28,055)	78,601	20,700	13,506	(216,715)	(101,794)	305,458	144,767
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 28)									(91,632)	(18,127)
กำไรสุทธิสำหรับปี									213,826	126,640

6 ข้อมูลฐานะตามส่วนงาน (ต่อ)

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	6,117,447	6,551,046	404,031	595,023	166,601	183,505	(1,424,848)	(1,373,781)	5,269,650	5,955,793
สินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตาม	6,117,447	6,551,046	404,031	595,023	166,601	183,505	(1,424,848)	(1,373,781)	5,269,650	5,955,793
งบการเงินรวม										
หนี้สินตามส่วนงาน	3,280,146	4,549,059	389,048	588,962	47,746	85,501	(1,073,889)	(1,028,522)	2,643,051	4,195,000
หนี้สินที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตาม	3,280,146	4,549,059	389,048	588,962	47,746	85,501	(1,073,889)	(1,028,522)	2,643,051	4,195,000
งบการเงินรวม										

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	331	385	67	141
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	8,727	7,284	2,234	1,445
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	77,217	43,042	31,832	12,721
เช็คเงินสดที่ออกโดยธนาคาร	33,050	42,136	12,771	-
รวม	119,325	92,847	46,904	14,307

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า	17,508	3,070	1,509	1,711
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,870)	(1,941)	(1,401)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	13,638	1,129	108	310
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 32 ข))	-	2	33,664	47
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	8,985	11,035	452	451
เงินยืมล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,092	267	-	-
ค่าใช้จ่ายยืมล่วงหน้า	17,071	16,112	5,810	2,389
อื่น ๆ	6,398	7,416	1,693	2,297
	47,184	35,961	41,727	5,494

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ (ต่อ)

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5,372	525	-	310
ไม่เกิน 3 เดือน	8,985	487	108	-
3 - 6 เดือน	1,361	117	-	-
6 - 12 เดือน	258	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	1,532	1,941	1,401	1,401
	17,508	3,070	1,509	1,711
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,870)	(1,941)	(1,401)	(1,401)
	13,638	1,129	108	310

9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,379,533	1,591,049	846,675	844,452
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	346,178	624,520	188,530	153,396
ต้นทุนการกู้ยืม	247,869	163,406	165,978	100,429
ห้องชุดพร้อมขาย	1,554,272	2,060,510	283,444	619,655
บ้านพร้อมขาย	199,575	178,553	208,743	185,867
วัสดุก่อสร้าง	32,458	25,615	-	-
รวม	3,759,885	4,643,653	1,693,370	1,903,799
หัก โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ รอการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 15)	(259,851)	(150,455)	(131,613)	-
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(51,420)	(57,953)	(51,420)	(57,953)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	3,448,353	4,434,984	1,510,076	1,845,585
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	114,845	93,947	77,516	32,647
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	5.74 - 9.34	6.03 - 8.50	6.25 - 8.69	6.03 - 8.15

10 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	2,837	3,956	1,229	1,630
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระ				
ค้ำประกัน	14	5	2	2
(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา	806	832	681	681
(ง) สิทธิการเช่า	13	13	-	-
(จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
(อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	102	107	-	-
	3,772	4,913	1,912	2,313

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- จ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

11 เงินลงทุนเพื่อขาย

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	46,141	-
การลงทุนเพิ่มขึ้น	55,000	46,092
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	387	49
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	101,528	46,141

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนเพื่อขาย	101,092	46,092
บวก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	436	49
มูลค่ายุติธรรม	101,528	46,141

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NAV”) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้นำเงินลงทุนเพื่อขายมูลค่า 47 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 46 ล้านบาท) ไปจำหน่ายเพื่อเป็นหลักประกันแก่บริษัทผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท ในกรณีบริษัทผิดนัดชำระหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุน

12 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	11,500	-	-	-
อื่นๆ	3,193	3,323	242	249
	14,693	3,323	242	249

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	(ร้อยละ)				(พันบาท)			
บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	269,994	-
บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.98	99.98	50,000	4,000	49,992	3,999	-	-
บริษัท สยามมหานคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.93	99.93	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-
รวม			160,000	114,000	158,936	112,943	269,994	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการธุรกิจในประเทศไทย

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	112,943	112,943
การลงทุนเพิ่มขึ้น	45,993	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	158,936	112,943

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ประจำปี พ.ศ. 2561 เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2561 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561 ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 460,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 46 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	ที่ดิน
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559		
ราคาทุน	2,451	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,451	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,451	-
รับโอนที่ดินจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 17)	12,688	12,688
โอนที่ดินไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และ		
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	(1,679)	(1,679)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,460	11,009

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	ที่ดิน
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	13,460	11,009
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,460	11,009
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,460	11,009
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,460	11,009
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน	13,460	11,009
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,460	11,009

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีราคาทุนตามข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าเท่ากับ 13.46 ล้านบาท และ 11.01 ล้านบาท ตามลำดับ และมีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 51.59 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 51.59 ล้านบาท) และ 46.64 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 46.64 ล้านบาท) ตามลำดับ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดย บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด กลุ่มกิจการวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า โดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ของที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินต่อตารางวา และปรับปรุงด้วยข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ต้นทุนต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ, ค่าใช้จ่ายการตลาด, ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ รวมถึงกำไรและความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนลดที่ต้องหักออก กลุ่มกิจการจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของมูลค่ายุติธรรม

15 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	784,785	635,610	635,610	635,610
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	137,002	137,002	140,263	140,263
ต้นทุนการกู้ยืม	8,723	7,443	4,266	4,266
<u>บวก</u> รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 9)	259,851	150,455	131,613	-
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,153,029	893,178	874,420	742,807

16 สิทธิการเช่า - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสิทธิการเช่า - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,833)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,167
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,167
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(667)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,500)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,500
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(667)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,833
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,167)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,833

กลุ่มกิจการได้นำสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 12.83 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 13.50 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

สำหรับการเคลื่อนไหวนำสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม						
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร	สินทรัพย์ระยะยาว ก่อสร้างและติดตั้ง
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559						
ราคาทุน	22,034	62,664	136,882	31,693	104,913	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(990)	(4,182)	(57,651)	(26,607)	(78,888)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,044	58,482	79,231	5,086	26,025	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	21,044	58,482	79,231	5,086	26,025	-
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,712	6,255	1,793
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย	-	-	-	(1,510)	(2,742)	(20)
- ราคาทุน	-	-	-	1,455	2,742	-
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิโอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	1,573	(1,573)
โอนที่เดินไปต่อสิทธิกรมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(12,688)	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,228)	(4,744)	(2,234)	(11,350)	-
การซื้อค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	200
					2,304	143,304

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พันบาท	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง พันบาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	9,346	62,664	136,882	31,895	109,999	13,447	200	364,433
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,084)	(5,410)	(62,395)	(27,386)	(87,496)	(11,143)	-	(194,914)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	2,304	200	143,304
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	2,304	200	143,304
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	2,197	39,791	1,553	48,678	92,219
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย	-	-	-	(541)	(452)	-	-	(993)
- ราคาทุน	-	-	-	490	450	-	-	940
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	887	-	(887)	-
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	(9,851)	(1,189)	-	(17,534)
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,228)	(3,102)	(2,070)	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	6,743	56,026	46,595	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	9,346	62,664	136,882	33,551	150,225	15,000	47,991	455,659
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,178)	(6,638)	(65,497)	(28,966)	(96,897)	(12,332)	-	(211,508)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,743	56,026	46,595	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้		ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท
			สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ พันบาท		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559						
ราคาทุน	19,913	48,589	12,427	3,474	5,188	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(22,151)	(11,167)	(3,429)	(4,932)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	19,913	26,438	1,260	45	256	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	19,913	26,438	1,260	45	256	-
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	582	15	-	-
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย - ราคาทุน	-	-	(662)	(1,981)	-	-
การจำหน่ายออกไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	643	1,981	-	-
โอนที่ดินไปก่อสร้างหรือทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(12,688)	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,648)	(543)	(12)	(194)	-
การด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560						
ราคาทุน	7,225	48,589	12,347	1,508	5,188	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(11,067)	(1,460)	(5,126)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-
รวม						
						89,591
						(41,679)
						47,912
						47,912
						597
						(2,643)
						2,624
						(12,688)
						(2,397)
						(26,215)
						7,190
						74,857
						(41,452)
						(26,215)
						7,190

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้		ยานพาหนะ		สินทรัพย์ระยะยาว ก่อสร้างและ ติดตั้ง		สินทรัพย์ระยะยาว ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม พันบาท
		สำนักงาน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	
5,800	-	1,280	48	62	-	-	-	-	7,190
-	-	2	8	785	28,425	28,425	-	-	29,220
-	-	(6,899)	-	-	-	-	-	-	(6,899)
-	-	6,355	-	-	-	-	-	-	6,355
-	-	(220)	(15)	(207)	-	-	-	-	(442)
5,800	-	518	41	640	28,425	28,425	-	-	35,424
7,225	48,589	5,450	1,516	5,973	28,425	28,425	-	-	97,178
-	(23,799)	(4,932)	(1,475)	(5,333)	-	-	-	-	(35,539)
(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	-	-	(26,215)
5,800	-	518	41	640	28,425	28,425	-	-	35,424

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
การซื้อเพิ่มขึ้น
การจำหน่ายออกไป - ราคาทุน
การจำหน่ายออกไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม
ค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ราคาทุน
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2560 บริษัทได้รับรู้การค้อยค่าของสโมสรโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 26.22 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดคือ สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสโมสรโครงการ อาคารสโมสร สระน้ำและศูนย์กีฬา กำหนดจากมูลค่าจากการใช้โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ในการคิดลดกระแสเงินสดของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกำหนดหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน มูลค่าจากการใช้ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วย อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์ และเครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	8,363	8,641	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,754)	(2,889)	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,609	5,752	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมีเครื่องจักรที่ขายและเช่ากลับคืนภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 4.61 ล้านบาท

18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559			
ราคาทุน	3,229	3,704	6,933
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,961)	-	(1,961)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,268	3,704	4,972
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,268	3,704	4,972
การซื้อเพิ่มขึ้น	604	5,075	5,679
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(403)	-	(403)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาทุน	3,833	8,779	12,612
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,364)	-	(2,364)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,354	2,693	4,047
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(526)	-	(526)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาทุน	2,823	11,472	14,295
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(526)	-	(526)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769

18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
ราคาทุน	1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(784)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	745
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	745
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(208)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	537
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(992)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	537
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	537
การจำหน่ายออกไป - ราคาทุน	(1,529)
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	992
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ				
ใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ				
ใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	84,435	106,683	31,522	29,162
	84,435	106,683	31,522	29,162
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ				
จ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ				
จ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(4,850)	(11,017)	(1,922)	(829)
	(4,850)	(11,017)	(1,922)	(829)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	79,585	95,666	29,600	28,333

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	95,666	75,540	28,333	27,261
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28)	(15,062)	20,556	2,004	731
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,019)	(430)	(737)	341
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	79,585	95,666	29,600	28,333

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินรวม		
	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน 1 มกราคม พ.ศ. 2561 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	19,241	(11,049)	-
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	388	386	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	24,352	(1,307)	-
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,341	(11,356)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,922	514	(942)
ประมาณการหนี้สิน	3,138	(497)	-
ผลขาดทุนทางภาษี	-	2,016	-
อื่น ๆ	301	64	(77)
รวม	106,683	(21,229)	(1,019)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(11,017)	6,167	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	95,666	(15,062)	(1,019)

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินรวม		
	1 มกราคม พ.ศ. 2560 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	29,692	(10,451)	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	388	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	19,109	5,243	-
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,983	20,358	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,806	536	(420)
ประมาณการหนี้สิน	6,064	(2,926)	-
อื่น ๆ	305	6	(10)
รวม	94,347	12,766	(430)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(18,807)	7,790	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	75,540	20,556	(430)

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน พ.ศ. 2561 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	1,548	1,676	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	280	-	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	24,352	(1,307)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,045	317	(660)
ประมาณการหนี้สิน	636	331	-
ผลขาดทุนทางภาษี	-	2,016	-
อื่น ๆ	301	64	(77)
รวม	29,162	3,097	(737)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(829)	(1,093)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	28,333	(2,004)	(737)
			29,600

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		เพิ่ม/(ลด)	เพิ่ม/(ลด)	
		ในกำไร	ในกำไร	
	1 มกราคม	หรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2560	(หมายเหตุข้อ 28)	(หมายเหตุข้อ 28)	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	13,181	(11,633)	-	1,548
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	280	-	-	280
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง				
ของมูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	19,109	5,243	-	24,352
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,516	178	351	2,045
ประมาณการหนี้สิน	827	(191)	-	636
อื่นๆ	305	6	(10)	301
รวม	35,218	(6,397)	341	29,162
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(7,957)	7,128	-	(829)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	27,261	731	341	28,333

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	5,260	4,399	2,293	1,878
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 32 ง))	-	-	4,909	4,909
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายขอคืน	16,731	153,680	5,919	31,824
เงินประกันค่าเวนคืนที่ดิน	5,810	5,810	5,810	5,810
อื่นๆ	3,930	4,086	92	287
	31,731	167,975	19,023	44,708

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับคืนเงินค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืนของปี พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2559 เป็นจำนวนเงิน 23.20 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนของปีดังกล่าวจำนวน 9.3 ล้านบาท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับคืนเงินค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืนของปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2560 เป็นจำนวนเงิน 109.96 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนของปีดังกล่าวจำนวน 10.31 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนแสดงอยู่ในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	110,153	122,544	13,430	6,207
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	1,191	692	46,688	69,128
	111,344	123,236	60,118	75,335
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	31,037	28,529	10,708	13,033
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	1,895	1,887	9,937	2,387
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	41,061	96,150	16,225	7,843
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	-	143	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,130	4,959	3,155	4,366
อื่นๆ	26,993	16,504	13,158	7,356
	216,460	271,408	113,301	110,320

22 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>ส่วนของหมุนเวียน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชี	29,742	103,502	-	16,770
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
และกิจการอื่น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน				
และกิจการอื่น	29,408	238,854	29,408	171,922
- ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	173,816	239,121	78,816	113,816
เงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	232,966	581,477	108,224	302,508
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	466,255	976,301	245,209	218,943
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	475,554	396,635	475,554	396,635
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	941,809	1,372,936	720,763	615,578
<u>ส่วนของไม่หมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583
หุ้นกู้	-	467,865	-	467,865
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,159,563	1,833,056	438,737	1,172,448
รวมเงินกู้ยืม	2,334,338	3,787,469	1,267,724	2,090,534

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มกิจการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นและเงินกู้ตามตัวสัญญาใช้เงินที่กลุ่มกิจการออกให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 7.70 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	976,301	1,298,321	218,943	776,935
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,152,701	715,721	500,296	5,381
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(1,662,747)	(1,037,741)	(474,030)	(563,373)
ราคาตามบัญชีปลายปี	466,255	976,301	245,209	218,943
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,365,191	953,961	704,583	390,969
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	951,099	1,122,364	237,900	317,055
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,152,701)	(715,721)	(500,296)	(5,381)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(12,929)	(6,403)	(6,293)	(3,269)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	8,903	10,990	2,843	5,209
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยาย
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	ระยะเวลา การชำระหนี้
บริษัท								
ระยะยาว	18,730	3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	7.25	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	75,989	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	89,733	19 เมษายน พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	13,703	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	95,658	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	60,995	3 สิงหาคม พ.ศ. 2563	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	128,959	5 กันยายน พ.ศ. 2565	BIBOR + 4.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	137,809	7 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	62,645	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	7.25	7.25	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
หัก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(275)							
รวมของบริษัท	683,946							
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	129,570	22 มิถุนายน พ.ศ. 2557	MLR+1.25	MLR+1.25	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 22 มีนาคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	113,820	5 สิงหาคม พ.ศ. 2559	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
ระยะยาว	182,345	23 มกราคม พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 23 มกราคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	122,796	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 9 มีนาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	47,764	10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	1,819	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ข	ข	ไม่มี
ระยะยาว	52,539	27 สิงหาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
ระยะยาว	52,614	12 ธันวาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายไตรมาส	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	54,596	15 มีนาคม พ.ศ. 2563	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	25,790	3 สิงหาคม พ.ศ. 2563	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	64,918	26 มีนาคม พ.ศ. 2564	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	10,283	9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	72,900	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR+0.75	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	9,223	4 มกราคม พ.ศ. 2567	MLR+0.75	-	รายเดือน	ข	-	ไม่มี
เพิ่ม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	895							
รวมของบริษัทย่อย	941,872							
รวม	1,625,818							

หมายเหตุ

- โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเป็นหลักประกัน

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	396,635	488,055	396,635	488,055
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	475,554	396,635	475,554	396,635
จ่ายชำระหุ้นกู้	(400,000)	(492,500)	(400,000)	(492,500)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	3,365	4,445	3,365	4,445
ราคาตามบัญชีปลายปี	475,554	396,635	475,554	396,635
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	467,865	391,285	467,865	391,285
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	479,100	-	479,100
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(475,554)	(396,635)	(475,554)	(396,635)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	-	(15,379)	-	(15,379)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	7,689	9,494	7,689	9,494
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	467,865	-	467,865

ณ วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2560 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น 1 ชุด มูลค่า 479.10 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2562

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	124,550	43,998	27,500	3,230
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	379,045	511,529	301,184	464,268
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	2,375,273	1,214,609	1,817,533	915,200
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	2,878,868	1,770,136	2,146,217	1,382,698

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,965	4,917	6,505	2,386
ประมาณการงานซ่อม	3,403	5,595	893	1,473
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	828	41,713	-	-
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	4,711	5,133	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,677	1,663	-	-
อื่น ๆ	7,196	5,269	2,034	1,715
	26,780	64,290	9,432	5,574

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีประมาณการหนี้สินจำนวน 0.83 ล้านบาท จากคดีที่ผิดสัญญา 1 คดี ซึ่งสิ้นสุดกระบวนการขึ้นศาลฎีกา โดยการประมาณการดังกล่าวได้รวมค่าเสียหาย เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม บริษัทย่อยคาดว่าจะชำระหนี้สินดังกล่าวในปี พ.ศ. 2562

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,772	2,006
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	484	2,256
	2,256	4,262
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(102)	(445)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		
- ส่วนที่หมุนเวียน	1,677	1,663
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	477	2,154
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817

23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ต่อ)

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,677	1,663
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	477	2,154
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	19,615	19,030	10,221	7,580
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,684	2,706	1,510	848
- ต้นทุนดอกเบี้ย	582	607	347	212
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	(4,711)	(2,100)	(3,299)	1,754
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(697)	(628)	(273)	(173)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,473	19,615	8,506	10,221

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.76 - 4.05	1.49 - 3.02	1.76 - 4.05	1.99 - 2.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.40 - 7.29	3.00 - 6.00	3.40 - 7.29
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 60	0 - 100	0 - 60	0 - 63

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน	การลดลงของ ของหนี้สิน
	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	+1.0	-	(1,025)
	-1.0	1,125	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.0	1,104	-
	-1.0	-	(1,026)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.0	-	(381)
	-20.0	540	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน	การลดลงของ ของหนี้สิน
	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	+1.0	-	(584)
	-1.0	643	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.0	631	-
	-1.0	-	(585)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.0	-	(182)
	-20.0	267	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับ (มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน) ในการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถ่วงถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 7 ปี (พ.ศ. 2560: 1 ถึง 13 ปี)

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด:

	งบการเงินรวม				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	179	9,058	19,615	10,602	39,454
รวม	179	9,058	19,615	10,602	39,454

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	455	16,394	4,094	20,943
รวม	-	455	16,394	4,094	20,943

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ (สุทธิ)
	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านบาท
วันที่ 1 มกราคม 2560	1,000	1,000	750	750	-
วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,000	1,000	750	750	-
รับชำระเงินค่าหุ้นที่ออกจำหน่าย	-	-	250	250	500
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-	-	(32)
วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,000	1,000	1,000	1,000	468

ในระหว่างวันที่ 8 ถึง วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) จำนวน 250 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท คิดเป็นเงิน 750 ล้านบาท

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น (ต่อ)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออก และชำระแล้วจากจำนวน 750 ล้านหุ้น เป็นจำนวน 1,000 ล้านหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment) ได้รับหุ้นสามัญจำนวน 250 ล้านหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกหุ้นเป็นจำนวนเงิน 32.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	28,600	24,607	28,600	24,607
จัดสรรระหว่างปี	71,400	3,993	71,400	3,993
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,000	28,600	100,000	28,600

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรจากการขายที่ดิน	-	113,987	-	113,987
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,253	17,618	526	9,574
รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร	27,026	9,199	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	5,598	693	-	-
เงินเบี้ยปรับจากผู้รับเหมา	7,607	-	-	-
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	4,558	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	2,321	512	53,595	43,986
อื่น ๆ	4,845	8,364	1,717	2,708
	54,208	150,373	55,838	170,255

28 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	46,968	38,684	-	22,205
การปรับปรุงจากงวดก่อน	29,602	-	19,288	-
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	76,570	38,684	-	22,205
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	15,062	(20,556)	(2,004)	(731)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,062	(20,556)	(2,004)	(731)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	91,632	18,128	(17,284)	21,474
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	305,458	144,767	291,437	101,344
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20				
(พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 20)	61,092	28,953	58,287	20,269
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	540	1,061	137	805
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	(440)	(53,999)	-
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้	(6,554)	(74)	(6,554)	(75)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,810	2,400	125	475
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	5,142	-	-	-
การใช้ขาดทุนสะสมทางภาษีที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	-	(13,772)	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	29,602	-	19,288	-
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	91,632	18,128	17,284	21,474

28 ภาษีเงินได้ (ต่อ)

ภาษีเงินได้ที่(ลด)/เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2561		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน						
ผลประโยชน์พนักงาน	4,711	(942)	3,769	3,299	(660)	2,639
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ						
เงินลงทุนเพื่อขาย	386	(77)	309	386	(77)	309
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5,097	(1,019)	4,078	3,685	(737)	2,948

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกต้องประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	1,107,977	891,564	322,420	507,462
ต้นค่าง่อสร้าง	11,455	-	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	-	26,215	-	26,215
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	3,266	3,313	1,857	1,060
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	169,748	132,322	62,036	61,031
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19,474	15,109	441	2,605
ค่าใช้จ่ายการตลาด	58,074	83,405	23,793	40,960
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	81,808	66,919	21,240	34,972
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	23,864	21,786	4,741	7,413
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	7,233	9,879	5,289	7,911
ขาดทุนจากผลของคดีความ	3,461	3,918	2,389	2,072
อื่นๆ	64,852	78,018	9,137	35,364
รวมต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย				
และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,551,212	1,332,448	453,343	727,065

30 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัท (พันบาท)	213,827	126,640	274,154	79,869
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	781,507	750,000	781,507	750,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.27	0.17	0.35	0.11

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

31 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2561 ครั้งที่ 9/2561 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมิอาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อยและบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันนอกเหนือจากบริษัทย่อยมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท บางกอกออลมาร์ท เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทราเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพรีอเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โปรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมกรร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมกรของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมกรของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ/หรือเป็นกรรมกรของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 75 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายการต่อไปนี้เป็นการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
		พันบาท	พันบาท	
ดอกเบี้ยรับ	บริษัท			
	พระยาพาณิชย์พร้อมเพอร์ดี จำกัด	34,493	27,417	
	บริษัท สยามมหานครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	14,222	3,361	
	บริษัท ไทยสยามนครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	2,887	12,763	
	51,602	43,541		
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพอร์ดี จำกัด	269,994	-	
		269,994	-	
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	838	45,867	
		838	45,867	
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	62	-	
	บริษัท สยามมหานครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	24,660	16,383	
		24,722	16,383	
รายได้อื่น	บริษัท ไทยสยามนครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	-	100	
	บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพอร์ดี จำกัด	-	1,185	
		-	1,285	
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
พันบาท		พันบาท	พันบาท	
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	27,298	26,674	19,320	19,373
ผลประโยชน์ผู้บริหาร	2,617	1,499	1,835	2,682
ค่าเช่า	97	505	87	87
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	-	533	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	9	60	4	23
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,232	1,321	1,210	1,321
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	947	403	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	3,565	565	136	309

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

- ก) รายการต่อไปนี้เป็นการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 (ต่อ)

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 7.10 – 10.50 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : อัตราร้อยละ 7.10 - 10.375 ต่อปี)

บริษัทรับรู้อยู่ได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยตามที่ประกาศจ่ายในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง และ ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการ โดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.373 ต่อปี

- ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,278	46
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	30,240	1
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,146	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2	-	-
	-	2	33,664	47

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.00 - 10.50	680,011	15,892	695,903
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 8.65	134,368	741	135,109
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.10 - 10.50	18,137	58	18,195
		832,516	16,691	849,207

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.10	444,256	15,526	459,782
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 8.10	220,897	1,540	222,437
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.10 - 10.375	36,746	293	37,039
		701,899	17,359	719,258

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	719,258
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	709,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	51,603
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(578,383)
รับชำระคืนเงินดอกเบี้ย	(52,271)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	849,207

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป				
บริษัทย่อย				
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	4,909	4,909
	-	-	4,909	4,909

จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ขอดังข้างระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	46,688	69,128
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,191	692	-	-
	1,191	692	46,688	69,128
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	5,208	560
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	370	-
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,682	180
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,895	1,887	1,677	1,647
	1,895	1,887	9,937	2,387

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระและเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	653	815
	-	-	653	815
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	143	-	-
	-	143	-	-

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	145,179	296,469
	-	-	145,179	296,469
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและ				
บริการที่เกี่ยวข้องกันที่ยกเลิกไม่ได้				
บริษัทย่อย				
- ภายในหนึ่งปี	-	-	-	13,219
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	-	-	7,234
	-	-	-	20,453
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- ภายในหนึ่งปี	694	1,374	51	87
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	694	-	51
	694	2,068	51	138
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	39	-	39
	-	39	-	39

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ณ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3,101 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,211 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมียอดหนี้ค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 771 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,029 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,627 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,049 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมี ยอดหนี้ค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,115 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,520 ล้านบาท)

33 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	90,832	-	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	101,053	142,819	35,006	37,171
- เครื่องจักร	2,354	12,102	-	-
	194,239	154,921	35,006	37,171
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	1,573	2,706	62	352
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	66,178	49,916	35,852	35,852
- สัญญาอื่นๆ	3,128	750	2,632	642
	70,879	53,372	38,546	36,846

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่คิดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 0.7 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 0.7 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

34 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 2,667 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,243 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 869 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,668 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 1,084 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,878 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 314 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 606 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องโดยบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทและบริษัทย่อยในฐานะจำเลยและจำเลยร่วมในคดีพิสดัญญาจ้างทำของ และคดีพิสดานละเมิดรวม 3 คดี (พ.ศ. 2560 : 3 คดี) โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้น 34 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 36 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องโดยบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทย่อย ลูกค้า บริษัทและบุคคลอื่นในฐานะจำเลยและจำเลยร่วมในคดีพิสดัญญาจ้างทำของ คดีพิสดานละเมิด คดีผิพนัดชำระหนี้และคดีเรียกทรัพย์คืนรวม 3 คดี (พ.ศ. 2560 : 4 คดี) โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 16 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ

35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2562 ครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- 35.1) ให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ดำเนินงาน ด้วยวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และมีอายุไม่เกิน 5 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับสภาพตลาดในขณะนั้น และทยอยชำระคืนเงินต้น หรือชำระงวดเดียวเมื่อครบสัญญา
- 35.2) จ่ายเงินปันผลประจำปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 110 ล้านบาท และพิจารณาจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 71.40 ล้านบาท จนครบจำนวนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว กล่าวคือจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังตารางด้านล่าง

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,090.75	98.02	1,525.23	91.03	1,931.02	96.54
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	14.96	0.75
รายได้อื่น						
• รายได้อื่นๆ	41.79	1.96	149.86	8.94	51.89	2.59
• ดอกเบี้ยรับ	0.52	0.02	0.51	0.03	2.32	0.12
รวมรายได้	2,133.06	100.00	1,675.60	100.00	2,000.19	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคารชุดพักอาศัยและโครงการแนวราบซึ่งก่อสร้างและดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท พระยาพาณิชย์หรือพเพอร์ดี จำกัด และบริษัท สยามมหานครหรือพเพอร์ดี จำกัด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นรายได้ก็ต่อเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่มีสัดส่วนมากที่สุดและถือเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัท คิดเป็น ร้อยละเฉลี่ยเท่ากับ 96.54 ของรายได้รวมทั้งหมด สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2561 ได้มีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากของปี 2560 ประมาณร้อยละ 26.60 เนื่องมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากโครงการที่สร้างเสร็จ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ ในช่วงปี 2561 ได้แก่ โครงการ เชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 นอกจากนี้ยังมีโครงการ เชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2560 และมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องตลอดปี 2561

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,211.52 ล้านบาท 891.56 ล้านบาท และ 1,107.98 ล้านบาท ในปี 2559 – 2561 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	2559	2560	2561
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,211.52	891.56	1,107.98
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	57.95%	58.45%	57.38%

ปี 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายปี 2561 ต่ำกว่าปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 รายได้จากการขายมาจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปี 2559 – 2561 ซึ่งหมายถึงเป็นโครงการที่ใหม่ ทำให้บริษัทสามารถขายได้ในราคาที่ค่อนข้างสูงและการให้ส่วนลดต่างๆ เพื่อส่งเสริมการขายลดลง ยกตัวอย่างเช่น โครงการชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2, โครงการชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8, แบงก์คอก โอโรซอน สาทร หรือ แบงก์คอก เฟลิซ สาทร – ตากสิน ในขณะที่ต้นทุนขายยังคงเท่าเดิม จึงมีผลทำให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายเฉลี่ยแล้วลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย เงินเดือน ค่าจ้าง และสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย ค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	89.19	35.88	82.28	36.64	75.00	36.12
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	31.71	12.76	30.82	13.72	43.69	21.04
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	69.22	27.85	50.72	22.58	65.01	31.31
อื่นๆ	58.46	23.51	60.77	27.06	23.92	11.53
รวม	248.58	100.00	224.59	100.00	207.62	100.00
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11.89%		14.72%		10.75%	

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 11.89, ร้อยละ 14.72 และร้อยละ 10.75 ของช่วงปี 2559 – 2561 โดยปี 2561 จะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายการตลาด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36.12 ของค่าใช้จ่ายในการขายทั้งหมด อันเกิดจากเป็นการโฆษณา การจัดโปรโมชั่น ทำการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ประกอบกับการแข่งขันกันสูงมากในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทอาคารชุดพักอาศัย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายในระดับร้อยละ 10.75 ของปี 2561 ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นที่น่ากังวลมากนัก และเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดที่บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบเมื่อยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ค่าบริการตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสามารถจำแนกได้เป็นประเภทหลักๆ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	113.31	43.88	104.81	48.46	112.01	49.97
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7.02	2.72	7.16	3.31	11.51	5.13
ค่าใช้จ่ายในการรับบริการและการจัดการ	27.03	10.47	23.80	11.00	36.65	16.35
ค่าเช่า	5.13	1.99	6.43	2.97	7.92	3.53
อื่นๆ	105.76	40.94	74.10	34.26	56.07	25.02
รวม	258.25	100.00	216.30	100.00	224.16	100
สัดส่วนของรายได้รวม	12.35		14.18		11.52	

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 258.25 ล้านบาท 216.30 ล้านบาท และ 224.16 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.35 ร้อยละ 14.18 และร้อยละ 11.21 ของรายได้รวมของปี 2559 – 2561 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรมีสัดส่วนที่มากที่สุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซม ค่าเพื่อการตลาดของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและรอการพัฒนา, ค่าเบี้ยปรับจากการผิดสัญญาเนื่องจากก่อสร้างล่าช้า และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท อยู่ที่ 879.23 ล้านบาท 633.67 ล้านบาท และ 826.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.05 ร้อยละ 41.55 และร้อยละ 42.47 ในปี 2559 – 2561 ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่สร้างอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40-45 โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในช่วงตั้งแต่ร้อยละ 32 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบและความสามารถในการปรับราคาขายในแต่ละช่วงการขายของแต่ละโครงการ เช่น โครงการในย่านสุขุมวิทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้งย่านอื่น ส่วนโครงการแนวราบจะมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 28-33 ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบของโครงการนอกจากนี้ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และดอกเบี้ยกู้ยืมของแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลาถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นด้วยเช่นกัน

โดยปกติในช่วงแรกของโครงการที่เพิ่งเปิดขาย ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง ราคาขายห้องชุด หรือทาวน์เฮ้าส์จะเปิดขาย (Pre-sale) ในราคาไม่สูงมากนัก โดยจะจำกัดจำนวนห้องและชั้นหรือโซนที่เปิดขายในช่วงแรก ไม่ได้เปิดขายเต็มทั้งโครงการ ทำให้ช่วงแรกจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำ แต่อยู่ในระดับนโยบายของกลุ่มบริษัท หลังจากนั้น พอเริ่มมีการก่อสร้างทางกลุ่มบริษัทจะเริ่มทำการตลาด เปิดขายห้องชุดมากขึ้น โดยปรับราคาขายสูงขึ้นจากในช่วง Pre-sale และตามกลยุทธการตลาดจะปรับราคาขาย

โดยพิจารณาจากกระแสตอบรับของลูกค้า อุปสงค์และอุปทาน ณ ขณะนั้น ทำให้ช่วงใกล้ที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น โดยรวมแล้วทั้งโครงการของแต่ละโครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

ปี 2560 มีอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ต่ำกว่าปีก่อน เนื่องจากปีบัญชี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.05 ลดลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เนื่องจากในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายโครงการเบงคอก โอโซน สาธารณ ค่อนข้างมากซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม โดยโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.98 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของโครงการที่เปิดขายในช่วงปี 2560 จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นรวมในช่วงปี 2560 มีอัตราลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559

อัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2561 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.47 สอดคล้องกับการลดลงของสัดส่วนต้นทุนขายต่อค่าใช้จ่ายในการขาย ดังที่ไดกล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ปัจจัยที่ทำให้โครงการของกลุ่มบริษัททำอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ดีอีกประการหนึ่งคือ การบริหารต้นทุน การก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นบริษัทในกลุ่มจึงไม่จำเป็นต้องจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก และ ทำให้ต้นทุนการผลิตบางส่วนไม่เกิดซ้ำซ้อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการศึกษาสภาวะและแนวโน้มในตลาดอย่างใกล้ชิด จึงสามารถออกแบบโครงการที่ตรงกับความต้องการของตลาด มีเอกลักษณ์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่ง ทำให้สามารถตั้งราคาในระดับที่สามารถแข่งขันและสร้างอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่สูงได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (EBIT) เท่ากับ 414.71 ล้านบาท 343.16 ล้านบาท และ 448.98 ล้านบาท ของปี 2559- 2561 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.44 และร้อยละ 20.48 และร้อยละ 22.45 ของรายได้รวมสำหรับปี 2559 -2561 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2561 เมื่อเทียบกับปี 2559 และ 2560 สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดปี 2561 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินยังรวมถึงค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมการกำกับ และอื่นๆ

ในปี 2559-2561 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 209.63 ล้านบาท และ 198.39 และ 143.52 ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนทางการเงินเป็นผลจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทที่ลดลง นอกจากนี้ยังรวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทใช้เป็นวงเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานอีกด้วย

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 11.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.36 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ดังจะเห็นได้จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงเป็นมูลค่า 47.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลง 54.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 27.66 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ ดังจะเห็นได้จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงเป็นมูลค่า 431.13 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2559- 2561 เท่ากับ 48.87 ล้านบาท 18.13 ล้านบาท และ 91.63 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 23.83 ร้อยละ 12.52 และร้อยละ 30.00

สำหรับปี 2561 อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงสูงกว่า อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก CMC และ TSN มี การรับรู้ผลขาดทุนจากการขอคืนภาษีไม่ได้บางส่วนสำหรับการขอคืนภาษี สำหรับปี 2551 - 2559 ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิเท่ากับ 156.21 ล้านบาท 126.64 ล้านบาท และ 213.83 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 7.32 และร้อยละ 7.56 และร้อยละ 10.69 สำหรับปี 2559- 2561 ตามลำดับ

ปี 2561 เป็นปีที่อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 10.69 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากมีโครงการที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยหลายโครงการที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลงได้ สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อเทียบกับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงเป็นจำนวน 9.11 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2559- 2561 คิดเป็น ร้อยละ 10.05 และร้อยละ 7.46 และร้อยละ 9.75 ตามลำดับ จากปี 2559 ถึงปี 2561 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากมีรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 405.79 ล้านบาท จากที่มีโครงการที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยหลายโครงการที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2561 และเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สูง จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559 - 2561 เท่ากับ 5,900.38 ล้านบาท 5,955.79 ล้านบาท และ 5,269.65 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 ลดลง 686.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.52 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาสร้างเสร็จเพียง 1 โครงการเท่านั้น คือ โครงการชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 นอกจากนี้การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ว่าในบางช่วงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนามีลดลง แต่ก็ก็เป็นเพียงการเปลี่ยนสถานะเป็นโครงการระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะมีมูลค่าที่สูงขึ้นกว่าเมื่อตอนที่เป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เพราะมีการบันทึกต้นทุน

ที่เกี่ยวกับโครงการแต่ละโครงการด้วย ทำให้มูลค่าสินทรัพย์มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาโดยตลอด รายการสินทรัพย์ที่สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปี 2559-2561 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนา และการขายในการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ โดยเท่ากับ 4,314.95 ล้านบาท และ 4,434.98 ล้านบาท และ 3,448.35 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 73.13 และร้อยละ 74.45 และร้อยละ 65.44 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ โดยถือเป็นสินทรัพย์ที่มีสัดส่วนสูงสุดของสินทรัพย์ทั้งหมด

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา(สุก)

ได้แก่ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 949.49 ล้านบาท และ 893.18 ล้านบาท และ 1,153.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 – 2561 ตามลำดับ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังตารางต่อไปนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
โครงการเดอะริช พระราม2 โซน B-F	493.81	495.22	495.22
ที่ดินโครงการเบงค็อก เพ็ลลิสสาทร-ตากสิน 1-2	183.95	183.97	183.97
ที่ดินโครงการเบงค็อก ออโรซอน ติวานนท์2	25.22	25.22	25.22
ที่ดินบริเวณ อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	35.14	35.14	35.14
ที่ดินโครงการเบงค็อก ออโรซอน ไลร์ รามคำแหง	211.37	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8	-	153.63	153.63
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า	-	-	128.14
เบงค็อก เพ็ลลิส ปิ่นเกล้า	-	-	131.71
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา – สุก	949.49	893.18	1,153.03

ในปี 2560 มีการขายที่ดินของโครงการเบงค็อก ออโรซอน ไลร์ รามคำแหง ให้กับบุคคลภายนอก โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 นอกจากนี้ ยังมีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่

ที่ดินโครงการชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8

ในปี 2561 มีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ที่ดินโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า และโครงการเบงค็อก เพ็ลลิส ปิ่นเกล้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)

ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้นำไปใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท โดยมีมูลค่าทางบัญชี ณ สิ้นปี 2559-2561 เท่ากับ 2.45 ล้านบาท 13.46 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์รวมเท่ากับ ร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.23 และร้อยละ 0.25 ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2560 แต่ในปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เนื่องจากมีการจัดประเภทที่ดินรอบอาคารสโมสร โครงการ The Rich พระราม 2 จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในเดือน กันยายน 2560 มูลค่า 12.69 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประเมินว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่มีความประสงค์ในการใช้งานที่ชัดเจน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของหมู่ประตูลำโพงโครงการ The Rich พระราม 2 เป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเป็นมูลค่า 0.27 ล้านบาท และ อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา 1.41 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 193.20 ล้านบาท 143.30 ล้านบาท และ 217.94 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559-2561 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.27 และร้อยละ 2.41 และร้อยละ 4.14 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559-2561 ตามลำดับ โดยในปี 2561 มีการสร้างอาคารสำนักงานขาย สำหรับโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างในปี 2561 ได้แก่ โครงการ The Cuvee Tiwanon เป็นต้น

ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	21.04	6.84	6.74
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	58.48	57.25	56.02
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	79.23	49.70	46.59
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5.09	4.51	4.58
เครื่องมือเครื่องใช้	26.03	22.50	53.33
ยานพาหนะ	3.33	2.30	2.69
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	-	0.20	47.99
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	193.20	143.30	217.94

หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 4,267.95 ล้านบาท 4,195.00 ล้านบาทและ 2,643.05 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559-2561 ตามลำดับ ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสัดส่วนรายการหนี้สินที่มากที่สุด คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 79.51 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของรายการหลักในหนี้สินและรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในระหว่างปี 2559-2561

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วยวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เช่น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการและกิจการภายในกลุ่มบริษัทเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.82-14.73 ของหนี้สินรวม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมายอดเงินเบิกเกิน

บัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากบริษัทมีรายรับที่เติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้ความต้องการในการเงินหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินงานทั่วไพลดลงทุกปี

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง และเจ้าหนี้อื่น เช่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง ดอกเบี้ยค้างจ่าย และเงินรับล่วงหน้า เป็นต้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เท่ากับ 326.49 ล้านบาท 271.41 ล้านบาท และ 216.46 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559-2561 ตามลำดับ

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งเรียกเก็บจากลูกค้าก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงินรับล่วงหน้าในแต่ละปีจะเป็นผลจากจำนวนโครงการที่มีการเปิดขายในปีนั้น ถ้ามีจำนวนมาก และเป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จในปีนั้นๆ เงินรับล่วงหน้าก็จะมีจำนวนมาก แต่หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เงินรับล่วงหน้าของมูลนิธิที่โอนกรรมสิทธิ์ก็จะลดลง ไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รายหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินงานปกติของกลุ่มบริษัท โดยหากมีการชำระคืนภายใน 1 ปี จะไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยและไม่ต้องมีหลักประกัน โดยไม่มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ สิ้นปี 2559 , 2560 และ 2561 โดยมีการเคลื่อนไหวในแต่ละงวด ดังต่อไปนี้

การเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	209.64	71.20
ชำระคืน	-	(209.64)	(71.20)
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	-	-	-

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีนโยบายลดการใช้แหล่งเงินกู้ยืมจากกรรมการให้เหลือน้อยที่สุดและเท่าที่จำเป็น จะเห็นได้สัดส่วนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อหนี้สินรวมมีแนวโน้มลดลง โดยหากบริษัทฯ ได้ชำระหนี้สินในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯจะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายขึ้น ซึ่งจะทำให้การพึ่งพิงแหล่งเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นน้อยลง

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2559 – 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) เท่ากับ 2,252.29 ล้านบาท และ 2,341.49 ล้านบาท และ 1,625.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.77 และร้อยละ 55.82 และร้อยละ 61.51 ของหนี้สินรวม รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			
ราคาตามบัญชีต้นปี	990,364	1,298,321	976,301
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,835,778	715,721	1,152,701
หัก ชำระคืนระหว่างงวด	(1,527,821)	(1,037,741)	(1,662,747)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	1,298,321	976,301	466,255
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,964,546	953,961	1,365,191
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	815,665	1,122,364	951,099
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,835,778)	(715,721)	(1,152,701)
ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืม	(3,214)	(6,403)	(12,929)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืม	12,742	10,990	8,903
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	953,961	1,365,191	1,159,563

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่พัฒนา อยู่ระหว่างก่อสร้าง เพราะจะมีการทยอยเบิกจ่ายค่าก่อสร้างแต่ละโครงการ

หุ้นกู้

ระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีพวแทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 479,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 479.10 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ซึ่งบริษัทได้ออกหุ้นกู้ในเดือน มิถุนายน 2560 และจะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2562 ในปี 2561 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ที่ครบกำหนดก่อนเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2561 จำนวน 400,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2559 -2561 เท่ากับ 1,632.43 ล้านบาท 1,760.79 ล้านบาท และ 2,626.60 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.67 ร้อยละ 29.56 และร้อยละ 49.84 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมงวดนั้นๆตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดทุกงวดตามการเติบโตของกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นกิจการเป็นส่วนของการกำไรสะสม โดย ณ สิ้นปี 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 49.17 และ สำหรับ ณ สิ้นปี 2560 ของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 7.86 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของการกำไรสะสม นอกจากนี้ ในเดือน พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 250 ล้านหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท เป็นเงิน 750 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ในการดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป)จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2559 – 2561 เท่ากับ (40.54) ล้านบาท 94.95 ล้านบาท และ 1,015.31 ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ส่วนที่ใช้ไป ได้แก่ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ได้มา ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปีนั้น ๆ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุน ในปี 2559 – 2561 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 12.64 ล้านบาท 58.35 ล้านบาท และ 154.88 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นการใช้ไปเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวมถึงการซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย ในปี 2561

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2559 – 2561 เท่ากับ (244.32) ล้านบาท และ (3.96) ล้านบาท และ (833.95) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดจากการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2561 ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนหลักของกลุ่มบริษัทเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2559 -2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 6.90 ร้อยละ 5.79 และร้อยละ 8.00 ตามลำดับ การที่ปี 2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีอื่น เป็นผลมาจากกำไรสุทธิของปี 2561 สูงกว่าของปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สร้างไว้ในอดีต ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของสินทรัพย์รวมของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2559 – 2561 เท่ากับ 1.56 เท่า 1.98 เท่า และ 2.56 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2561 สูงกว่าของปีอื่น เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการชำระหนี้สินระยะสั้น, หนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 876.39 ล้านบาท เป็นการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 348.51 และ การลดลงของหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 431.13 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับ 2.61 เท่า 2.38 เท่า และ 1.01 เท่า ณ สิ้นปี 2559 -2561 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจาก บริษัทมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระในปี 2561 นอกจากนี้ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 250 ล้านหุ้นที่ตราไว้มูลค่า 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท เป็นเงิน 750 ล้านบาท

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) Chaopraya Mahanakorn Co Ltd (CMC GROUP)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: หุ่นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ : 909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602, ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพฯ 10600
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107552000162
โทรศัพท์	: 1172
โทรสาร	: 0-2460-2080 กด 8
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO):	ชลธร สีสามะสี
Email	: chalothorn@cmc.co.th
Home Page	: www.cmc.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 750,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	: หุ่นสามัญ 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวม 1,000,000,000 บาท

นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ	: วรภัทพ แพทยานันท์
ที่อยู่	: 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: 1172 ต่อ 3999
Webpage	: www.cmc.co.th/ir
E-Mail Address	: ir@cmc.co.th
Official Line Account	: @cmcgir หรือ QR Code



บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

: 0-2009-9000

โทรสาร

: 0-2009-9991

TSD Call Center

: 0-2009-9999

Website

: www.set.or.th/tsd

Email

: SETContactCenter@set.or.th

2. ผู้สอบบัญชี

: นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

3. ผู้ตรวจสอบภายใน (Partner)

: นางสาวณัฐกมล กุลศิริมงคล

4. ฝ่ายกฎหมาย

: นายชนาท คีวัณ

5. ธนาคารหลัก

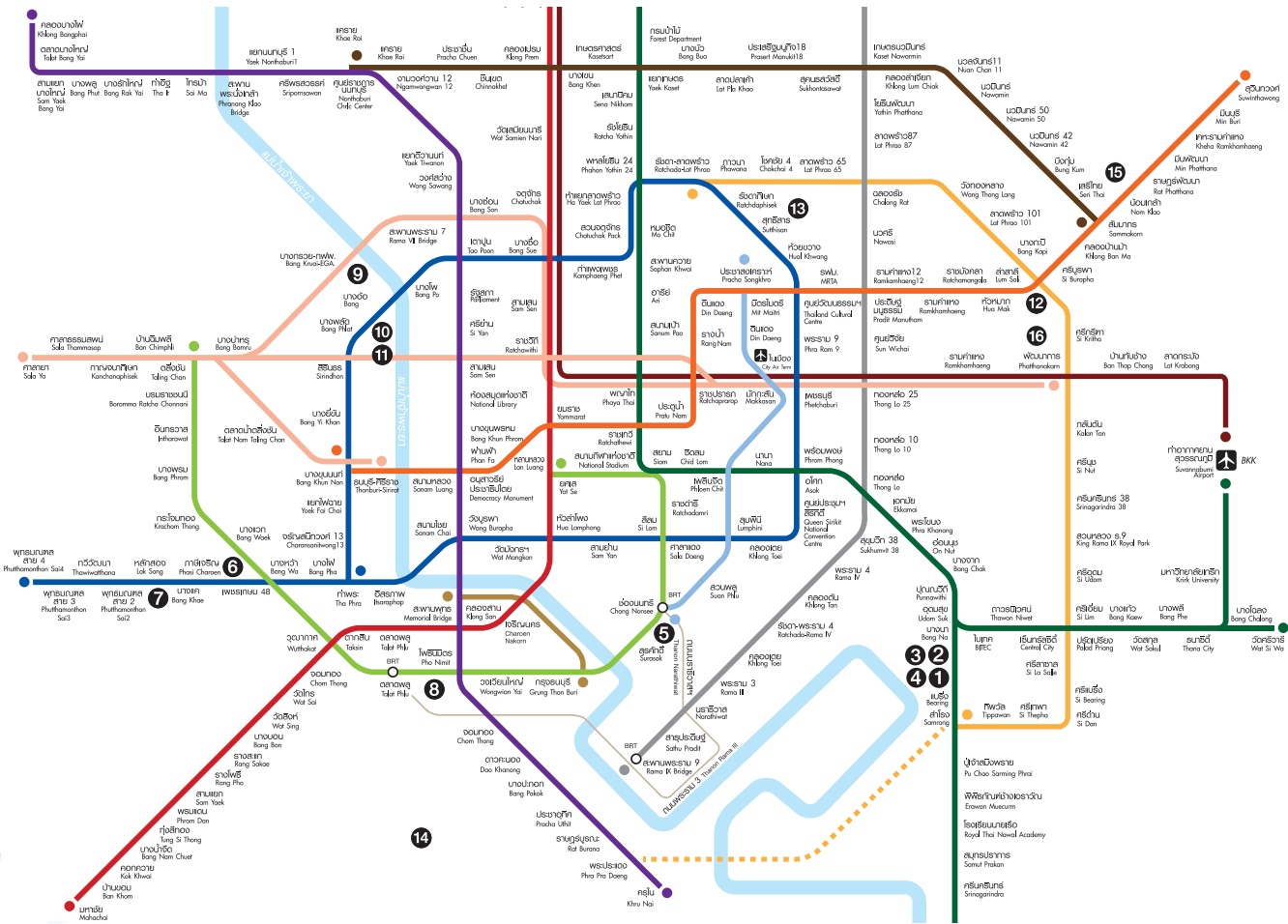
: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โทร. 0-2777-7777

: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 1572

6. นายทะเบียนหุ้นกู้

: ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2626-7770

สถานที่ตั้งสำนักงานและโครงการต่างๆ



ที่ตั้งโครงการตามแนวรถไฟฟ้า

CHATEAU **TOWN**

BANGKOK **ELIZ**

BANGKOK **HORIZON**

KASA **UREKA**

1. ชะไตร์ อินทามัน สุขุมวิท 62/1
2. ชะไตร์ อินทามัน สุขุมวิท 64
3. ชะไตร์ อินทามัน สุขุมวิท 64/1
4. ชะไตร์ อินทามัน สุขุมวิท 64 SKY MOON
5. แบงก์คอก ออโรซอน สาทร
6. แบงก์คอก ออโรซอน โลว์ @ สถานีเพชรเกษม 48
7. แบงก์คอก เพล็กซ์ @ สถานีบางเขน
8. แบงก์คอก ออโรซอน รัชดา-กำแพง
9. ชะไตร์ อินทามัน จรัลสนิทวงศ์ 96/2
10. ชะไตร์ อินทามัน พระราม 8
11. ชะไตร์ อินทามัน ปิ่นเกล้า
12. แบงก์คอก ออโรซอน รามคำแหง
13. ชะไตร์ อินทามัน วัชรพล 10
14. คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2
15. CUVÉE สีวันนท์
16. CYBIC พระราม 9 - รามคำแหง

โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนทางราง
ทั้งหมดในกรุงเทพฯ / Lines

- สายสีแดงเข้ม Dark Red Line
- สายสีแดงอ่อน Light Red Line
- สายท่าอากาศยาน Airport Line
- สายสีเขียวเข้ม Dark Green Line
- สายสีเขียวอ่อน Light Green Line
- สายสีน้ำเงิน Blue Line
- สายสีม่วง Purple Line
- สายสีทอง Gold Line
- สายสีส้ม Orange Line
- สายสีเหลือง Yellow Line
- สายสีเทา Grey Line
- สายสีฟ้า Light Blue Line
- สายสีน้ำตาล Brown Line
- สาย BRT BRT Line
- สถานีร่วม/เชื่อมต่อ Interchange Station

BANGKOK HORIZON



แบบคอก ฮอไรซอน @ รามคำแหง แคมป์ส
ซอยรามคำแหง 24 แยก 14
ถนนรามคำแหง 24 แขวงหัวหมาก
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบบคอก ฮอไรซอน สุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 35/2 ถนนสุขสวัสดิ์
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบบคอก ฮอไรซอน เลซี่
ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 14
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งวัฒนา
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบบคอก ฮอไรซอน พี 48
ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบบคอก ฮอไรซอน @ เจ้าพระยา-วงศ์สว่าง
ถนนพหลโยธิน ตำบลสวนใหญ่
อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี
โทร.1172



แบบคอก ฮอไรซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา
ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม
เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
PHETKASEM

แบบคอก ออริซอน เพชรเกษม
ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า
เขตภาษีเจริญ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
RAMKHAMHAENG

แบบคอก ออริซอน รามคำแหง 60
ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
RATCHADA-THAPHRA

แบบคอก ออริซอน รัชดา-ท่าพระ
ถนนรัชดาภิเษก แขวงบวรบุรี
เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
TIWANON

แบบคอก ออริซอน ตีวานนท์
ถนนกรุงเทพนนท์
ตำบลบางเขน อำเภอเมือง
จังหวัดนนทบุรี
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
LITE @ BANGNA

แบบคอก ออริซอน ไลท์ @ บางนา 36
ซอยบางนา-ตราด 36 ถนนเพชรรัตน์
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK HORIZON
LITE @ PHETKASEM 48

แบบคอก ออริซอน ไลท์ @ สถานีเพชรเกษม
ซอยเพชรเกษม48 ถนนเพชรเกษม
แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



The CUVÉE
ถนนกรุงเทพพาร์ค
ตำบลบางเขน อำเภอเมือง
จังหวัดนนทบุรี
โทร.1172

BANGKOK FELIZ



แบริคคอก เฟลลซ บุมวัก 69-2
ซอยสุขุมวัก 69 ถนนสุขุมวัก
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบริคคอก เฟลลซ @ สถานีกรุงธนบุรี
ซอยกรุงธนบุรี 5 ถนนกรุงธนบุรี
แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



แบริคคอกเฟลลซ เมเจอร์ รัชโยธิน
ซอยพหลโยธิน 30 ถนนพหลโยธิน
แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK ELIZ
@ SUKHUMVIT 69

แบบคอกเพลิง สุขุมวิท 69
ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK ELIZ
VIBHAVADI 30

แบบคอกเพลิง วิภาวดี 30
ซอยพหลโยธิน 21 ถนนพหลโยธิน
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK ELIZ
SATHORN - TAKSIN

แบบคอกเพลิง สาทร-ตากสิน
ซอยกรุงธนบุรี 5 ถนนกรุงธนบุรี
แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK ELIZ
@ BANGKHAE STATION

แบบคอกเพลิง บางแคว
ซอยเพชรเกษม 39/2 ถนนเพชรเกษม
แขวงบางแคว เขตบางแคว
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

BANGKOK ELIZ
MANEE WITTAYA

แบบคอกเพลิง มณีวิทยา
ซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน
ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน
แขวงบวรบุรี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU IN TOWN

CHATEAU **IN** TOWN

@ SENA STATION

ชาโตว์ อินทาวน์ @ เซนาสเตชัน
ซอยพหลโยธิน 30 ถนนพหลโยธิน
แขวงจันทน์เกษม เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 36-2

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36-2
ซอยรัชดาภิเษก 36 แยก 9
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทน์เกษม
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

SUKHUMVIT 62/1-2

ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1-2
ซอยสุขุมวิท 62/1 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางจาก เขตพระโขนง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

SUKHUMVIT 64/1

ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1
ซอยสุขุมวิท 64/1 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางจาก เขตพระโขนง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

CHARANSANITWONG 96/2

ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2
ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2
ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ
เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

PINKLAO

ชาโตว์ อินทาวน์ ปิ่นเกล้า
ซอยสมเด็จพระปิ่นเกล้า 4
ถนน สมเด็จพระปิ่นเกล้า
แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

PHAHONYOTHIN 11

ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 11
ซอยพหลโยธิน 11 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RAMA 8

ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8
ถนนอรุณอมรินทร์
แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

SUKHUMVIT 62/1

ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62
ซอยสุขุมวิท 62/1 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางจาก เขตพระโขนง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

SUKHUMVIT 64 *Spa Sense*

ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64
ซอยสุขุมวิท 64 แยก 6-5 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางจาก เขตพระโขนง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

MAJOR RATCHAYOTHIN 2

ชาโตว์ อินทาวน์ เมเจอร์ รัชโยธิน 2
ซอยพหลโยธิน 30 ถนนพหลโยธิน
แขวงจันทน์เกษม เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

PHAHONYOTHIN 14

ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14
ซอยอินทามระ 4 ถนน สุทธิสารวินิจฉัย
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

PHAHONYOTHIN 14-2

ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14-2
ซอยพหลโยธิน 14 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

PHAHONYOTHIN 32

ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 32
ซอยพหลโยธิน 32 ถนนพหลโยธิน
แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 10

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 10
ซอย รัชดาภิเษก 10 ถนนรัชดาภิเษก
แขวง หัวขวาง เขตหัวขวาง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 19

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 19
ซอยรัชดาภิเษก 19 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 20-2

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2
ซอยสบายใจ แยก 8
ถนนสุทธิสารวิจิตร แขวงสามเสนนอก
เขตหัวขวาง กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 36

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36
ซอยเสือใหญ่อุทิศ ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจันทน์เกษม เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

RATCHADA 20

ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20
 ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง
 กรุงเทพมหานคร
 โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

VIBHAVADI 10

ชาโตว์ อินทาวน์ วิภาวดี 10
 ซอยวิภาวดีรังสิต 10 ถนนวิภาวดีรังสิต
 แขวงดินแดง เขตดินแดง
 กรุงเทพมหานคร
 โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

VIBHAVADI 30

ชาโตว์ อินทาวน์ วิภาวดี 30 - 1
 ซอยวิภาวดีรังสิต 30 (พหลโยธิน 21)
 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

SUKHUMVIT 64 

ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64 เฟส 2
 ซอยสุขุมวิท 64 แยก 6-5
 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง
 กรุงเทพมหานคร
 โทร.1172

CHATEAU **IN** TOWN

VIBHAVADI 30 - 2

ชาโตว์ อินทาวน์ วิภาวดี 30 - 2
 ซอยวิภาวดีรังสิต 30 (พหลโยธิน 21)
 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทร.1172

KASA DEVA



คาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์แขวง
บางบอน เขต บางบอน
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



คาซ่า ดีว่า สาทร วงแหวน เฟส 2
ซอยกำนันแมน 13 แขวง 18
ถนนกำนันแมน แขวงคลองบางพราน
เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

KASA EUREKA



คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2 - พุทธบูชา
ซอยสมานมิตรพัฒนา
ถนนพระราม 2(33) แขวงท่าข้าม
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
โทร.1172

THE RICH



The Rich
ถนนบางกระเจี๊ยะ แขวงสามตำ
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
โทร.1172



บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602,
ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี
กรุงเทพ 10600 โทร. 1172
www.cmc.co.th