



# รายงานประจำปี 2562





# VISION

**WE WILL BE THE EXCELLENT LIVING  
DEVELOPMENT PROVIDER**

“เราจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศแห่งการเป็นผู้นิยามการพัฒนาการอยู่อาศัย”







## สารบัญ (Content)

รางวัลแห่งความสำเร็จ (Awarding Winning).....	4
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Highlights).....	5
สารจากกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Message from the Board of Directors and Chief Executive Officer) .....	6
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ (Report of the Audit Committee).....	8
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Report of the Risk Management Committee).....	11
รายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (Report of the Nomination and Remuneration Committee) .....	12
คณะกรรมการและคณะผู้บริหาร (Board of Directors and Executive Management).....	13
ลักษณะการประกอบธุรกิจ (Business Profile) .....	19
ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ (Corporate Milestone).....	21
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย (Overview of the business of the company and its subsidiaries).....	22
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและนโยบายการจ่ายเงินปันผล (Shareholder Structure and Dividend Payment Policy).....	35
โครงสร้างการจัดการ (Management Structure).....	37
ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 (Property Business Overview 2019) .....	46
การบริหารความเสี่ยง (Risk Management).....	49
การพัฒนาอย่างยั่งยืน Sustainable Development Goal (SDG).....	52
การควบคุมภายใน (Internal Control).....	100
รายการระหว่างกัน (Connected Transactions) .....	103
รายงานของผู้สอบบัญชี (Auditor's Report).....	115
งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน (Financial Statement and Note to financial statement).....	121
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (Management and Discussion Analysis).....	183
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ (General Information and Others).....	195
สถานที่ตั้งสำนักงานและโครงการต่างๆ (Office and Project Information) .....	197

## รางวัลแห่งความสำเร็จ (Awarding Winning)



บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)  
ผ่านการรับรองและรับประกาศนียบัตร CAC  
เพื่อเป็นแนวร่วมของภาคเอกชนไทยในการ  
ต่อต้านการทุจริต



บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)  
คว้า 2 รางวัลโครงการด้านการออกแบบ  
อาคารประหยัดพลังงาน “The Cuvee” ติวานนท์  
และ “The Clev River Line” วงศ์สว่าง



บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)  
คว้ารางวัลเชิดชูเกียรติธรรมาภิบาลธุรกิจ  
ประจำปี 2562



## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Highlights)

(หน่วย : ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงินรวม		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>ผลการดำเนินงาน</b>			
รายได้รวม	1,676	2,000	1,429
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,525	1,931	1,279
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	892	1,108	738
กำไรขั้นต้น	634	827	533
ค่าใช้จ่ายในการขาย	225	208	257
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	216	224	219
ค่าใช้จ่ายรวม	441	432	476
กำไรสุทธิ	127	214	24
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.17	0.27	0.02
<b>ฐานะการเงิน</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,578	3,734	3,607
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,434	3,448	3,381
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	13	13
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	893	1,153	1,164
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	143	218	198
สินทรัพย์รวม	5,956	5,270	5,197
หนี้สินหมุนเวียน	2,336	1,459	1,297
หนี้สินรวม	4,195	2,643	2,586
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,761	2,627	2,610
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.97	2.56	2.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.06	0.12	0.14
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.55	42.47	38.56
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7.56	10.69	1.69
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.46	9.75	0.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.38	1.01	0.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.79	8.00	1.99
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.26	0.35	0.26





# สารจากกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(Message from the Board of Directors and Chief Executive Officer)

## สารจากกรรมการบริษัท

(Message from the Board of Directors)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีวิสัยทัศน์ในการเป็นผู้พัฒนาการอยู่อาศัยชั้นนำ หรือ We will be the Excellent living Provider ด้วยประสบการณ์ที่ยาวนานเกือบ 30 ปี ทำให้เราเป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำคือ ในการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมต่อการลงทุนและการอยู่อาศัย การบริหารการก่อสร้าง การผลิตและประกอบชิ้นส่วนประกอบอาคาร เช่น ผนังสำเร็จรูปทั้งภายนอก ภายในอาคาร กรอบหน้าต่างอลูมิเนียม และชุดเฟอร์นิเจอร์ การบริหารการตลาดและงานขายโครงการ การบริการลูกค้าหลังการขาย และการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ สามารถทำกำไรได้จากการบริหารงานในการพัฒนาโครงการต่างๆ ทั้งการขายโครงการคงเหลือ การเปิดโครงการใหม่ การบริหารโครงการก่อสร้าง และให้เช่าและขายวัสดุอุปกรณ์ สามารถทำรายได้รวม 1429 ล้านบาท โดยกำไรขั้นต้น 533 ล้านบาท และ กำไรสุทธิ 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 และร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษามาตรฐานในการจัดการกำไรขั้นต้นได้อย่างดี

อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 มีปัจจัยภายในและภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรสุทธิอย่างมาก ปัจจัยภายนอก อาทิ มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ส่งผลกระทบต่อตรงต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการที่อยู่อาศัย 3-5 ล้านบาทภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่เริ่มชะลอตัวจากสงครามการค้าระหว่างประเทศ และอุปทานของสินค้าที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา ปัจจัยภายใน อาทิ การชะลอและเลื่อนการลงทุนโครงการก่อสร้างใหม่หลายโครงการตามแผนงาน การปรับเปลี่ยนระบบการทำงานให้มีความทันสมัยมากขึ้น การลงทุนในการด้านการบริการลูกค้าต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยภายในส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อพัฒนาการทำงานให้มีประสิทธิภาพและต่อยอดในการพัฒนาธุรกิจให้มีความต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงสามารถบริหารหนี้สินได้เป็นอย่างดีในภาวะการชะลอตัว โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหรือ Debt-to-Equity Ratio อยู่ที่ 0.99 เท่าจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีความสามารถในการต่อยอดการลงทุนได้อีกมากในอนาคต

จากที่กล่าวมาแล้วการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปี 2562 บริษัทฯ เริ่มกระบวนการในการปรับปรุงและการพัฒนาในรูปของการปรับกระบวนการและวิธีการในการทำงาน จัดหาระบบระเบียบที่เหมาะสมเพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพ รวมถึงการหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ๆ ที่ให้ผลตอบแทนในเชิงคุณค่าและเพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน เช่น ธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงพยาบาล ศูนย์ดูแลบำบัดและฟื้นฟูสุขภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของกิจการให้กับผู้มีส่วนได้เสียและผู้เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พันธมิตร คู่ค้า ลูกค้า พนักงาน ในโอกาสนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ นักลงทุน ผู้ถือหุ้น ที่ได้ให้การสนับสนุนเป็นอย่างดี และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ตั้งใจและทุ่มเทให้บริษัทฯ เติบโตและก้าวหน้าต่อไปในอนาคต

คณะกรรมการบริษัท  
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)





# สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## (Message from Chief Executive Officer)

ในปี 2562 เป็นอีกปีแห่งความท้าทายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สืบเนื่องจากหลายปัจจัย ทั้งผลกระทบของการบังคับใช้ หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยจำกัดการปล่อยสินเชื่อส่วนบุคคลให้มีอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value - LTV Ratio) ไม่เกินร้อยละ 80-90 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง ซึ่งสินค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าระดับราคาประมาณ 3-5 ล้านบาท รวมถึงภาวะเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวจากสงครามการค้าส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 2-3 ของปี 2562 แต่อย่างไรก็ดี รัฐบาลยังคงเห็นความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยออกมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการ และผู้บริโภค ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01%, โครงการ ‘บ้านดีมีดาว’ ที่ภาครัฐจะคืนเงิน 50,000 บาทให้แก่คนที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อในช่วงที่กำหนด และโครงการ ‘บ้านในฝันรับปีใหม่’ ทำให้เกิดความคึกคักในช่วงปลายปีสามารถทำยอดขายรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ทำกำไรได้โดยรวมในปี 2562

ถึงแม้จะประสบกับความท้าทายที่กล่าวไว้ข้างต้น แต่เรายังคงคุณภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการให้บริการกับลูกค้าของเราอย่างต่อเนื่อง โดยเราได้เปิด 3 โครงการใหม่ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์, เดอะ เคลฟ ริเวอร์ไลน์ เจ้าพระยา – วงศ์สว่าง และโซนิค พระราม 9 – งามคำแหง 24 ซึ่งเป็นตราสินค้าใหม่ล่าสุดและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

ในด้านการบริการเราพัฒนาโครงการ CMC WE CARE สำหรับลูกค้าโครงการเพื่อให้บริการในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ในการบริการหลังการขายในการดูแลซ่อมแซมอาคารชุด กิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์โดยเราได้ร่วมกับ Major Cineplex เพื่อทำ Co-Branding เป็นโรงภาพยนตร์ CMC 4DX ในห้างสรรพสินค้า ICONSIAM เพื่อเป็นสิทธิพิเศษสำหรับลูกค้า CMC ทุกสุดสัปดาห์ และอื่นๆ ที่จะสร้างความประทับใจให้ลูกค้าของเรา

สำหรับบริษัทในเครือ บริษัทไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สามารถสร้างรายได้เติบโตจากการขายและให้เช่าเครื่องจักรและวัสดุอุปกรณ์สำหรับงานก่อสร้าง และงานบริหารงานก่อสร้าง รวมแล้วประมาณ 103 ล้านบาท เป็นสัญญาณที่ดีสำหรับธุรกิจบริการการก่อสร้าง

สิ่งที่เป็นการยืนยันคุณภาพของเราได้เป็นอย่างดีคือ รางวัลที่เราได้รับ ทั้งการได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงานจากกระทรวงพลังงาน จากหลายโครงการ, การได้รับการรับรองมาตรฐานธรรมาภิบาลธุรกิจ มีผลถึง 23 กรกฎาคม 2565 จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, การผ่านเกณฑ์มาตรฐานและรับรองเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เป็นการรับรองว่าการทำงานของเรามีคุณภาพ และคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อมตอบสนองต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

สำหรับปี 2563 เรายังคงมุ่งมั่นสานต่อการพัฒนาโครงการจากที่ดินที่เรามีอยู่ในมือรอการพัฒนาและการเพิ่มที่ดินใหม่ที่มีศักยภาพและการเติบโต เช่น โครงการอาคารชุดขนาดใหญ่บนถนนสุขสวัสดิ์ และถนนนวมินทร์ ที่จะมีการพัฒนาการออกแบบพื้นที่การใช้สอยพื้นที่ต่างๆ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โครงการอาคารชุดขนาด 8 ชั้น 2-3 โครงการที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสถานศึกษา พื้นที่บริเวณเกษตร-นวมินทร์ และ รัชดาภิเษก รวมถึงที่อยู่อาศัยแนวราบ บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ที่มีแผนในการเปิดตัวในปีนี้นั่นเช่นกัน

นอกจากโครงการที่อยู่อาศัยที่กล่าวไปแล้ว ทางบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ เพื่อต่อยอดการพัฒนาการอยู่อาศัยตามวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้ คือ Excellent Living Development Provider และส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า พนักงาน คู่ค้า นักลงทุน และผู้เกี่ยวข้อง

สุดท้ายนี้ กระผมในฐานะผู้แทนคณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ และพนักงาน บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด(มหาชน) ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน และพันธมิตรธุรกิจทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทตลอดมา และให้ค้ำประกันว่าเราจะพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จและยั่งยืนยิ่งขึ้นไป เพื่อตอบสนองต่อเศรษฐกิจ สังคม และประเทศชาติต่อไป

นายวิเชียร แพทยานันท์  
ประธานกรรมการบริหาร





## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ (Report of the Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น บทบาทในการเป็น Strategic and Monitoring Audit Committee เพื่อสอบทานการกำกับดูแลการกำหนดกลยุทธ์การปฏิบัติงานและการติดตามผลเพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่กำหนดและดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน การจะดำเนินการดังกล่าวได้นั้นฝ่ายจัดการและพนักงานต้องมีคุณธรรม จรรยาบรรณ เข้าใจบทบาท อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของตนเองและปฏิบัติงานภายใต้การกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง การกำกับการปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน ในปี 2562 มีประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดย 1 ครั้ง ไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมและกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง หัวข้อที่ประเมิน ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติ การประชุม การปฏิบัติหน้าที่ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ และมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2562 ดังนี้

### สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานข้อมูลสำคัญของรายงานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2562 ของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย โดยได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

### สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทาง

#### ผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัดและรายงานโดยถือหลักความถูกต้อง ความระมัดระวัง ความสมเหตุสมผล และความโปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในและรายงานผลการตรวจสอบตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้

รายงานไว้ว่าไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ รวมทั้งได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การดำเนินงานของฝ่ายบริหารที่สอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ

### สอบทานกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรการตรวจสอบภายในตลอดจนกำกับดูแลการตรวจสอบภายในให้เป็นมาตรฐานสากลกำกับดูแลและเสนอข้อแนะนำในการดำเนินการของหน่วยงานตรวจสอบภายในให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติซึ่งจัดทำขึ้นจากฐานความเสี่ยงของบริษัทและสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางขององค์กรเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและมีการควบคุมภายในที่ดีตลอดจนประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในรวมทั้งได้สอบทานความเหมาะสมของผังโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายในกระบวนการตรวจสอบภายในและอัตรากำลังคนเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลพิจารณาสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามวิชาชีพตรวจสอบภายในและสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

### สอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทมีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่เหมาะสมสอดคล้องกันกับหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางสำคัญในการเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

### สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามข้อกำหนด ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการเกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องในปี 2562 เป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล เพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีเงื่อนไขรายการเป็นไปตามเงื่อนไขปกติตามราคาตลาด โดยบริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม ต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

### พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนและประเมินผลงานของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนประจำปีกับคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบที่ผ่านมา รวมถึงทักษะความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและขออนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง คุณณนช อภิชาติเสถียร เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 จาก บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คู





เปอร์ส เอปีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบปี 2563 และค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมเป็นเงินทั้งหมด 1.76 ล้านบาท รวมทั้งรับทราบค่าสอบบัญชีงบการเงินประจำปี 2563 ของบริษัทย่อยและค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัทย่อยที่จดทะเบียน ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอปีเอส จำกัด โดยบริษัทย่อยเป็นผู้รับผิดชอบค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1.91 ล้านบาท

## พิจารณาการรายงานผลของการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ร่วมพิจารณาผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ของการเข้าร่วมโครงการ CAC โดยบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ได้รับการรับรองผ่านเกณฑ์ ได้รับใบประกาศนียบัตร จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทรรณาย

ประธานกรรมการตรวจสอบ

# รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## (Report of the Risk Management Committee)

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

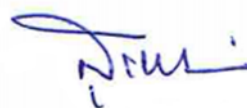
- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์        | ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ | กรรมการบริหารความเสี่ยง          |
| 3. นายชาญเดช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

คณะกรรมการฯ ยังคงกรอบแนวทางในการบริหารความเสี่ยงเดิม ไว้อย่างชัดเจน เรียกว่า CMC'S risk management guideline ที่สอดคล้องกับหลัก COSO-ERM โดย กำหนดประเภทความเสี่ยง วิธีการประเมินความเสี่ยง และประมวลเป็นทะเบียนความเสี่ยง (Risk register) ของบริษัท รวมทั้ง จัดระบบการติดตามเฝ้าระวังความเสี่ยง ช่วยให้มีการวางแผนการแก้ไขอย่างเป็นระบบ ก่อนเกิดปัญหารุนแรง มีการกำหนด Key risk indicator (KRI) สำหรับความเสี่ยงที่สำคัญ ตามหลักการของ COSO-KRI ช่วยให้การจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ มีผลด้านการปฏิบัติจริง ไม่เพียงแต่เป็นการจัดทำรายงานเท่านั้น

ในปี พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงได้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามมาตรฐานสากล ทำให้มั่นใจได้ว่าสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) มีการประชุมทุกไตรมาส รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง
- 2) มีการพิจารณาทบทวนความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ 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) มีการปรับ Trigger point ให้สอดคล้องกับสถานะการณ์ที่เกิดขึ้นจริงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- 4) บริหารจัดการความเสี่ยงด้านความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption risk) ได้สอดคล้องกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption, CAC) และได้รับพิจารณาผ่านเกณฑ์ และรับรองบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) เป็นสมาชิกของแนวร่วม ปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในรอบปีที่ผ่านมา นั้น มุ่งหมายให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการจัดการความเสี่ยงของบริษัทมีความเพียงพอเหมาะสม และได้ถูกนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง จนความเสี่ยงอยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้ และมุ่งนำพาให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจตามที่กำหนดไว้ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม



(นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง





## รายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### (Report of the Nomination and Remuneration Committee)

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน “คณะกรรมการสรรหา” ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และตามหลักหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยทำหน้าที่ช่วยคณะกรรมการบริษัทในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้กรรมการและผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเป็นไปด้วยความโปร่งใส และมีความเป็นธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

คณะกรรมการสรรหา ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน ดังต่อไปนี้

- |                      |              |                                   |
|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1. นายสมยศ           | เจียมจิรังกร | ประธานกรรมการสรรหา / กรรมการอิสระ |
| 2. พลตำรวจโท นพรัตน์ | มีปรีชา      | กรรมการ / กรรมการอิสระ            |
| 3. นางสาวนิธิดา      | รัชตารมย์    | กรรมการ / กรรมการบริหาร           |

ในรอบปี 2562 คณะกรรมการสรรหา มีการประชุมในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการสรรหา ดังนี้

- 1) พิจารณาสรรหาและเสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่ง CFO และกรรมการแทนกรรมการที่จะต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ
  - 2) พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการและกรรมการบริหาร ประจำปี 2562 ภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น
  - 3) กำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2563 ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ
  - 4) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของบริษัท
- คณะกรรมการสรรหา ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดขององค์กร

ในนามคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



(นายสมยศ เจียมจิรังกร)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



## คณะกรรมการและคณะผู้บริหาร

(Board of Directors and Executive Management)

## คณะกรรมการบริษัท (Board of Directors)



### แถวบน เรียงจากซ้ายไปขวา

- |   |  |
|---|--|
| 1. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์ / กรรมการอิสระ | 5. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา / กรรมการอิสระ        |
| 2. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ / กรรมการ     | 6. นายสมยศ เจียมจิริงกร / กรรมการอิสระ             |
| 3. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์ / กรรมการ     | 7. ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์ / กรรมการบริหาร |
| 4. นายวิเชียร แพทยานันท์ / กรรมการ      | 8. นายสาธิต อุไรเวโรจนาร / กรรมการอิสระ            |

### แถวล่าง เรียงจากซ้ายไปขวา

1. ศ.กิตติคุณ ดร.อังฉรา จันทร์ฉาย / กรรมการอิสระ
2. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ / กรรมการบริหาร
3. นางสาวนิธิดา รัชตารมย์ / กรรมการบริหาร



## คณะกรรมการตรวจสอบ



ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทร์ฉาย  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



นายสมยศ เจียมจิรังกร  
กรรมการตรวจสอบ



นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์  
กรรมการตรวจสอบ



นายสาธิต อุไรโรจนกร  
กรรมการตรวจสอบ

## คณะกรรมการความเสี่ยง



นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง



นางสาวนงศ์ลักษณ์ แพทยานันท์  
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายชาญเดช รักทอง  
กรรมการบริหารความเสี่ยง

## คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



นายสมยศ เจียมจิรังกร  
ประธานกรรมการสรรหาฯ



พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา  
กรรมการสรรหาฯ



นางสาวนิธิตา รัชตารมย์  
กรรมการสรรหาฯ

## คณะกรรมการบริหาร



นายวิเชียร เพทยานันท์  
ประธานกรรมการบริหาร



นางสาววงศ์ลักษณ์ เพทยานันท์  
กรรมการบริหาร



นางสาวนิธิดา รัชดารมย์  
กรรมการบริหาร



นายวุฒิพงษ์ เพทยานันท์  
กรรมการบริหาร



นายชาญเดช รักทอง  
กรรมการบริหาร



ดร. นพพล มิ่งจินดา  
กรรมการบริหาร



ดร. อีรเดช สมองทวิพร  
กรรมการบริหาร

## ผู้บริหาร



นายวิเชียร เพทยานันท์  
ประธานกรรมการบริหาร



นางสาววงศ์ลักษณ์ เพทยานันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
สายลูกค้าและธุรกิจสัมพันธ์



ดร. อีรเดช สมองทวิพร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
สายการตลาด-ขาย



ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ เพทยานันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
สายราชการสัมพันธ์



ดร. นพพล มิ่งจินดา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
สายการเงินและบัญชี



นายชาญเดช รักทอง  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
สายโครงการ



นายบัญชา ตั้งปรัชญารุส  
หัวหน้ากลุ่มบัญชี



## ประวัติคณะกรรมการบริษัทฯ



### นายสมยศ เจียมจิรังกร

ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัทฯ / กรรมการรองฯ / กรรมการอิสระ  
 อายุ 65  
 สัญชาติ ไทย  
 การศึกษา  
 ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
**การอบรมหลักสูตรกรรมการ**  
 Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 7 ปี 2544  
 จำนวนปีที่ผ่านการอบรม 12 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 18/07/2550  
 วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอตน/กลุ่มผลประโยชน์/บุคคลอื่นในบรรษัท) ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างประเทศอื่น  
 2550 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการรองฯ / กรรมการอิสระ / กรรมการรองฯ บมจ. กอฉก  
 การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทต่างประเทศ) ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่นที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างชาติที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของประเทศไทย ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในปี 2562  
 การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5  
 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 1/1  
 การประชุมคณะกรรมการรองฯ 5/5  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาพิจารณา  
 จากกรรมการสรรหาและพิจารณาจากคุณสมบัติ  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่มีประวัติการทุจริตอาชญากรรม  
 ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือคู่สมรสของ  
 บริษัทของ บมจ. กอฉก บมจ. กอฉก  
 ไม่เกี่ยวข้องกับ 2 ปีที่ผ่านมา



### ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทร์ฉาย

ตำแหน่ง ประธานกรรมการรองฯ / กรรมการอิสระ  
 อายุ 71  
 สัญชาติ ไทย  
 การศึกษา  
 ปริญญาตรี บัณฑิตพิเศษ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์  
 ปริญญาเอก สาขาการจัดการเมืองปริญญ Arizona State University  
**การอบรมหลักสูตรกรรมการ**  
 Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45 ปี 2547  
 Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 27 ปี 2552  
 จำนวนปีที่ผ่านการอบรม 4 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 12/04/2558  
 วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอตน/กลุ่มผลประโยชน์/บุคคลอื่นในบรรษัท) ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างประเทศอื่น  
 2556 - 2561 กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการรองฯ บมจ. สหภูมิ  
 2549 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการรองฯ บมจ. ชินคอร์ปอเรชั่น  
 2548 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการรองฯ บมจ. เพชรเกษม  
**การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทต่างประเทศ)**  
 2548 - ปัจจุบัน คณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี - จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่นที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ** ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างชาติที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของประเทศไทย ไม่มี  
**การดำรงตำแหน่งในปี 2562**  
 การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5  
 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 1/1  
 การประชุมคณะกรรมการรองฯ 5/5  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาพิจารณา  
 จากกรรมการสรรหาและพิจารณาจากคุณสมบัติ  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่มีประวัติการทุจริตอาชญากรรม  
 ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือคู่สมรสของ บมจ. กอฉก บมจ. กอฉก  
 ไม่เกี่ยวข้องกับ 2 ปีที่ผ่านมา



### พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา

ตำแหน่ง กรรมการบริษัทฯ / กรรมการอิสระ  
 อายุ 67  
 สัญชาติ ไทย  
 การศึกษา  
 ปริญญาตรี สาขาบริหารการคลัง โรงเรียนนายร้อยตำรวจ  
 ปริญญาโท สาขาบริหารการคลัง มหาวิทยาลัยรามคำแหง (พิเศษ)  
**การอบรมหลักสูตรกรรมการ**  
 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 129 ปี 2559  
 จำนวนปีที่ผ่านการอบรม 4 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 12/04/2558  
 วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอตน/กลุ่มผลประโยชน์/บุคคลอื่นในบรรษัท) ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างประเทศอื่น  
 การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทต่างประเทศ)  
 2558 - 2559 รองประธานสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย  
 2557 - 2558 รองประธานสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย  
**การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่นที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ** ไม่มี  
**การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างชาติที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของประเทศไทย** ไม่มี  
**การดำรงตำแหน่งในปี 2562**  
 การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5  
 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 1/1  
 การประชุมคณะกรรมการรองฯ 3/3  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาพิจารณา  
 จากกรรมการสรรหาและพิจารณาจากคุณสมบัติ  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่มีประวัติการทุจริตอาชญากรรม  
 ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือคู่สมรสของ  
 บริษัทของ บมจ. กอฉก บมจ. กอฉก  
 ไม่เกี่ยวข้องกับ 2 ปีที่ผ่านมา



### นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์

ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการรองฯ / กรรมการอิสระ  
 อายุ 64  
 สัญชาติ ไทย  
 การศึกษา  
 ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
 ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
**การอบรมหลักสูตรกรรมการ**  
 ผู้ตรวจการภายใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (CIA Certified Internal Auditor)  
 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 52 ปี 2549  
 จำนวนปีที่ผ่านการอบรม 4 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 12/04/2558  
 วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอตน/กลุ่มผลประโยชน์/บุคคลอื่นในบรรษัท) ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างประเทศอื่น  
 2550 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการรองฯ  
 / กรรมการรองฯ บมจ. สิงห์บุรี  
**การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทต่างประเทศ)**  
 2561-ปัจจุบัน คณะกรรมการด้านความเสี่ยง บมจ. สิงห์บุรี  
 สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย บมจ. สิงห์บุรี  
 2558 - ปัจจุบัน คณะกรรมการพิจารณาเรื่องโครงการเสนอขอรับใบอนุญาตประกอบ  
 ในมาตรฐานการปฏิบัติ (Certification Process Committee  
 : CER Comm) สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)  
**การดำรงตำแหน่งในต่างประเทศอื่นที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ** ไม่มี  
**การดำรงตำแหน่งในบริษัทต่างชาติที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของประเทศไทย** ไม่มี  
**การดำรงตำแหน่งในปี 2562**  
 การประชุมคณะกรรมการบริษัท 4/5  
 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 1/1  
 การประชุมคณะกรรมการรองฯ 4/4  
 การประชุมคณะกรรมการรองฯ 4/5  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาพิจารณา  
 จาก กรรมการสรรหาและพิจารณาจากคุณสมบัติ  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่มีประวัติการทุจริตอาชญากรรม  
 ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือคู่สมรสของ บมจ. กอฉก บมจ. กอฉก  
 ไม่เกี่ยวข้องกับ 2 ปีที่ผ่านมา



## ประวัติคณะกรรมการบริษัทฯ (ต่อ)



### นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์

ตำแหน่ง กรรมการ  
อายุ 59  
สัญชาติ ไทย  
การศึกษา บริญญาดิษฐ์ ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
การอบรมหลักสูตรกรรมการ  
Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551  
จำนวนปีที่กรรมการ 25 ปี  
วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอจบ/หุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด) ไม่ได้  
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 35,000,000 หุ้น อัตราร้อยละ 3.5% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)  
(ไม่มีหุ้นของหุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด)  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)  
2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. เคเอ็มเอ็น  
2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. เคเอฟ เอ็ดดูเคชั่น แอสเซท  
2545 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. กรีนดีส์ เซอร์วิสเซส  
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งใน 2562  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 2/5  
การประมาณการงบการเงินบริษัท ประจำปี 2562 1/1  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาจากประสบการณ์  
คุณสมบัตินักบริหารที่มีประสบการณ์ทำงาน  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่เป็นเจ้าหนี้หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ  
ในขณะพิจารณาให้เข้าเป็นกรรมการโดยพฤตินัย  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่บริษัทฯ  
ไม่ประสงค์รับจ้าง 20% พหุชน



### นางสาว นงกิตลักษณ์ แพทยานันท์

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริหารอาวุโส / กรรมการ  
อายุ 52  
สัญชาติ ไทย  
การศึกษา บริญญาดิษฐ์ ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
การอบรมหลักสูตรกรรมการ  
Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94 ปีที่ 2550  
Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63 ปีที่ 2550  
จำนวนปีที่กรรมการ 25 ปี  
วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 26/04/2537  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอจบ/หุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด) ไม่ได้  
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 65,000,000 หุ้น อัตราร้อยละ 6.5% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)  
(ไม่มีหุ้นของหุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด)  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)  
2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. เคเอ็มเอ็น  
2558 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริษัท บจก. เคเอฟ เอ็ดดูเคชั่น แอสเซท  
2539 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. สยามเนชั่น พรีอิมเมอร์เชียล  
2537- ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. เกษตรกรีนฟู้ดเฟรชโปรดส์ ไลน์ คอสโมสโรน  
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ได้  
2543 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. พะนาทอินฟราฟรอสตักซ์  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งใน 2562  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 5/5  
การประมาณการงบการเงินบริษัท ประจำปี 2562 1/1  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 24/27  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 2/4  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาจากประสบการณ์  
คุณสมบัตินักบริหารที่มีประสบการณ์ทำงาน  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่เป็นเจ้าหนี้หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ  
ในขณะพิจารณาให้เข้าเป็นกรรมการโดยพฤตินัย  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่บริษัทฯ  
ไม่ประสงค์รับจ้าง 20% พหุชน



### นางสาว นิธิตา รัชตารมย์

ตำแหน่ง กรรมการบริหาร / กรรมการ  
อายุ 49  
สัญชาติ ไทย  
การศึกษา บริญญาดิษฐ์ ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
การอบรมหลักสูตรกรรมการ  
Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 218 ปีที่ 2559  
Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551  
จำนวนปีที่กรรมการ 16 ปี  
วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 28/11/2546  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง (ขอจบ/หุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด) ไม่ได้  
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 400,000 หุ้น อัตราร้อยละ 0.04% (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2561)  
(ไม่มีหุ้นของหุ้นส่วน/ผู้ถือหุ้นในบรรษัทจำกัด)  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)  
2543 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บจก. พะนาทอินฟราฟรอสตักซ์  
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เกี่ยวข้อง/แข่งขัน/เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ได้  
การดำรงตำแหน่งใน 2562  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 5/5  
การประมาณการงบการเงินบริษัท ประจำปี 2562 1/1  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 23/27  
การประมาณการงบการเงินบริษัท 1/3  
**หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ** พิจารณาจากประสบการณ์  
คุณสมบัตินักบริหารที่มีประสบการณ์ทำงาน  
**คุณสมบัติเบื้องต้น** ไม่เป็นเจ้าหนี้หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ  
ในขณะพิจารณาให้เข้าเป็นกรรมการโดยพฤตินัย  
**คุณสมบัติอื่นๆ** ไม่เคยเป็นพนักงาน หรือหุ้นส่วนของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่บริษัทฯ  
ไม่ประสงค์รับจ้าง 20% พหุชน



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ (Business Profile)

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CMC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท โดยกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ ภายใต้การบริหารของนายวิเชียร แพทยานันท์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2552 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัทคือ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PPP”) บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“SMP”) บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“TSN”)

การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- (ก) กลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมี CMC และ PPP เป็นกลุ่มบริษัทหลักที่ดำเนินการพัฒนาและขายโครงการทั้งประเภท Low Rise Condominium High Rise Condominium บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และ ทาวน์โฮม
- (ข) บริษัท TSN ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้แก่ หน่วยงานราชการ ภาคเอกชนทั่วไป และ ให้แก่บางโครงการของบริษัท CMC และ PPP เช่น โครงการประเภท Low Rise Condominium โครงการประเภท บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม หรือ เป็นผู้รับเหมางานฐานราก เป็นผู้รับเหมาย่อยให้กับผู้รับเหมาหลักในโครงการประเภท High Rise Condominium ของบริษัท CMC และ PPP นอกจากนี้ TSN ยังมีการดำเนินธุรกิจอื่นเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากธุรกิจก่อสร้างประกอบด้วย โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ โรงงานผนังพรีแคสทั้งภายนอกและภายใน (EPS) ธุรกิจนำเข้าผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เช่นเครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน ระบบ Home Automation ธุรกิจให้เช่าเครื่องจักรและเครื่องมือสำหรับงานก่อสร้าง เช่น ทาวเวอร์เครน นักรื้อ ลิฟท์ขนของ เป็นต้น
- (ค) บริษัท SMP ดำเนินธุรกิจในการสนับสนุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แก่กลุ่มบริษัทฯ และบุคคลภายนอก เช่น ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โดยปัจจุบันเป็นผู้ให้กลุ่มบริษัทฯ เช่าอาคารสำนักงานในการดำเนินธุรกิจ ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานรวมทั้งเครื่องคอมพิวเตอร์รับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งโครงการของกลุ่มบริษัทฯ และโครงการของบุคคลภายนอก ธุรกิจนายหน้าตัวแทนในการ ซื้อ ขาย จัดหาผู้ให้เช่า/ผู้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย หรือ เพื่อการให้เช่าทั้งในระยะสั้น (โรงแรม) และในระยะยาว (Serviced Apartment)

ตามแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่ปี 2563 ถึง ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีแผนในการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและไม่แตกต่างจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ มากนักเพื่อลดการพึ่งพาและความผันผวนของรายได้ที่มาจากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวเช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ ธุรกิจเกี่ยวกับการดูแลฟื้นฟูสมรรถภาพผู้สูงอายุ เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ เปิดกว้างสำหรับรูปแบบของการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการเข้า



ซื้อกิจการเพื่อมาปรับปรุงและดำเนินการต่อ การร่วมลงทุนในการพัฒนาโครงการ การเข้าถือหุ้นและมีส่วนร่วมในการบริหาร เป็นต้น

## ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ โครงการพัฒนาอาคารชุดที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย

### 1. โครงการประเภทอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

- (ก) ที่พัฒนาแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และ เข้าพักอาศัยทั้งหมด 20 โครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise จำนวน 13 โครงการหรือประมาณ 232 หน่วย เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise จำนวน 7 โครงการหรือประมาณ 337 หน่วย
- (ข) โครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium ที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างและเป็นโครงการแบบ Mixed-used รวมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 1 โครงการหรือคิดเป็น 421 หน่วย โครงการชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium จำนวน 1 โครงการหรือคิดเป็น 210 หน่วย ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยได้ในราว ไตรมาสที่ 4 ของปี 2563
- (ค) โครงการที่อยู่ในแผนการพัฒนาประจำปี 2563 แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise จำนวน 6 โครงการ หรือคิดเป็น 2,681 หน่วย โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise จำนวน 3 โครงการ หรือคิดเป็น 2,456 หน่วย

### 2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ

- (ก) พัฒนาแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และ เข้าพักอาศัยทั้งหมด 1 โครงการ โครงการทาวน์เฮาส์และทาวน์โฮมจำนวน 1 โครงการหรือคิดเป็น 2 หน่วย
- (ข) โครงการที่อยู่ในแผนการพัฒนาประจำปี 2563 ประกอบด้วยโครงการบ้านหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 1 โครงการ หรือคิดเป็น 20 หน่วย โครงการทาวน์เฮาส์และทาวน์โฮมจำนวน 2 โครงการหรือคิดเป็น 8 หน่วย

สรุปโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น แยกเป็นโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	สร้างเสร็จพร้อมอยู่และกำลังขาย	อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือเปิดขายแล้ว	รวม
โครงการอาคารชุด	20	11	31
โครงการแนวราบ	2	2	4
รวม	22	13	35

## ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ (Corporate Milestone)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท โดยกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การบริหารงานของนายแพทย์ วิเชียร แพทยานันท์ ต่อมาในเดือน กันยายน 2537 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20,000,000 บาทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ “บ้านพระยาภิรมย์รัชดา” และ ถัดมาในเดือน กรกฎาคม 2546 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกครั้งเป็น 500,000,000 บาท เพื่อซื้อที่ดินจำนวน 102-0-98.5 ไร่สำหรับพัฒนาโครงการ “เดอะริช พระราม 2” เพื่อที่จะเริ่มพัฒนาโครงการในแนวราบ โดยบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการในแนวราบเพิ่มเติมในเดือน มกราคม 2548 ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ ประเภท ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม และ โฮมออฟฟิศ 3-4 ชั้น

ในเดือนมีนาคม 2550 บริษัทฯ ได้มีพัฒนาการสำคัญ คือการขยายการลงทุนและปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งเป็นกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นในราคาพาร์ (Par value) และจากการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งนี้ทำให้ บริษัทฯ กลายเป็นกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายและเกือบครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกรูปแบบ ทั้งลูกค้าที่ต้องการซื้อ อาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อลูกค้าที่ต้องการเช่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อลูกค้าที่ต้องการบริการรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

ในเดือนสิงหาคม 2552 บริษัทฯ ได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ มาอยู่ที่ อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็น บริษัท มหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)” ทำการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้จาก 100 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อหุ้น รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 750,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท เพื่อเตรียมนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ Market for Alternative Investment หรือ MAI โดยหลักทรัพย์คือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อขายวันแรกในตลาด MAI เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561

ในปี 2562 มีเหตุการณ์สำคัญ ดังนี้

- 2562** - เปิดขายโครงการ “The CUVEE Tiwanon” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 421 ยูนิต โดยแบ่งเป็น Private Resident 222 ยูนิต Service Resident 199 ยูนิต และ Commercial 1 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,568.14 ล้านบาท
- 2562** - เปิดขายโครงการ “The CLEV Riverline Chaopraya Wongsawang” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 600 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,598.16 ล้านบาท
- คุณวิเชียร แพทยานันท์ ท่านประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ กรรมการผู้จัดการ ได้เข้าร่วมอภิปรายในงาน CAC Internal Conference Day 2019 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 ที่โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท กรุงเทพฯ
- 2562** - เปิดขายโครงการ “The CYBIQ Rama IX – Ramkhamhaeng 24” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 121 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 299.04 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ “คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2 และ เฟส 3” ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมสูง 3 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 16 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 91.05 ล้านบาท





## ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(Overview of the business of the company and its subsidiaries)

### 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 (เป็นผู้ให้กลุ่มบริษัทฯ เข้าสำนักงานเพื่อดำเนินธุรกิจ) ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม

โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์หลักทั้ง 2 ประเภทของปี 2560 – 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)							
แบงก์คอก เฟล็กซ์ สุขุมวิท 69-2	CMC	5.90	0.39%	-	-	-	0.00%
แบงก์คอก เฟล็กซ์ วิทยาวดี 30	CMC	8.49	0.56%	-	-	2.95	0.23%
แบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48	CMC	4.20	0.28%	-	-	3.90	0.30%
แบงก์คอก ฮอไรซอน เพชรเกษม	CMC	-	-	-	-	2.04	0.16%
แบงก์คอก ฮอไรซอน รามคำแหง	CMC	150.09	9.84%	49.18	2.55%	15.42	1.21%
แบงก์คอก เฟล็กซ์ อีสานนิกรกรุงบุรี	CMC	36.29	2.38%	48.73	2.52%	18.97	1.48%
แบงก์คอก เฟล็กซ์ สาทร-ตากสิน	CMC	200.70	13.16%	128.03	6.63%	13.05	1.02%
แบงก์คอก ฮอไรซอน สาทร	CMC	354.42	23.24%	156.55	8.11%	30.52	2.39%
แบงก์คอก เฟล็กซ์ อีสานนิกรบางแค	CMC	16.60	1.09%	63.68	3.30%	21.47	1.68%
พระยาภิรมย์ รีเจนท์ สาทร-ตากสิน	PPP	1.50	0.10%			-	0.00%
แบงก์คอก ฮอไรซอน โลว์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	11.47	0.75%	130.71	6.77%	9.65	0.75%
แบงก์คอก ฮอไรซอน ไฮท์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	105.96	6.95%	102.27	5.30%	182.72	14.28%
ชาโตรีอินทาวน์ จักรีนทวงศ์ 96/2	PPP	-	-	313.20	16.22%	336.07	26.27%
ชาโตรี อินทาวน์ พหลโยธิน 14-2	PPP	-	-	6.67	0.35%	-	0.00%
ชาโตรี อินทาวน์ พหลโยธิน 14-1	PPP	-	-			-	0.00%
ชาโตรี อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1-2	PPP	3.69	0.24%	37.87	1.96%	3.40	0.27%

โครงการ	ดำเนิน การโดย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ชาโดว์ อินทาวน์ เมเจอร์ รัชโยธิน 2	PPP	39.23	2.57%	3.35	0.17%	-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 32	PPP	19.10	1.25%			-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8	PPP	228.61	15.00%	524.87	27.18%	304.73	23.82%
ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 10	PPP	46.02	3.02%	-	-	-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 19	PPP	36.10	2.37%	-	-	-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 20	PPP	3.00	0.20%			3.60	0.28%
ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2	PPP	31.53	2.07%	3.56	0.18%	-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	PPP	64.19	4.21%	44.93	2.33%	24.19	1.89%
ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64	PPP	-		6.98	0.36%	25.00	1.95%
ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1	PPP	44.72	2.93%	126.78	6.56%	159.66	12.48%
ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/2	PPP	50.54	3.32%	26.31	1.36%	22.77	1.78%
ชาโดว์ อินทาวน์ วิภาวดี 30-2	PPP	-	-			-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ วิภาวดี 30-1	PPP	-	-	2.04	0.11%	-	0.00%
ชาโดว์ อินทาวน์ วิภาวดี 10	PPP	30.10	1.97%	72.36	3.75%	35.59	2.78%
ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 36	SMP	1.58	0.10%	28.86	1.49%	3.35	0.26%
<b>รวมรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย</b>		<b>1,494.03</b>	<b>97.95%</b>	<b>1,876.93</b>	<b>97.20%</b>	<b>1,219.05</b>	<b>95.29%</b>
<b>ทาวเฮ้าส์</b>							
เดอะริช พระราม 2 โซน A	CMC	-	-	25.60	1.33%	-	0.00%
คาส่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา	CMC	13.29	0.87%	28.48	1.47%	60.29	4.71%
คาส่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์	PPP	17.91	1.18%	-	-	-	0.00%
<b>รวมรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮ้าส์</b>		<b>31.20</b>	<b>2.05%</b>	<b>54.09</b>	<b>2.80</b>	<b>60.29</b>	<b>4.71%</b>
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>1,525.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,931.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,279.32</b>	<b>100.00%</b>

## 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 พื้นที่ที่เหลืออีกร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

ทั้งนี้ บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีโครงการอาคารชุด 8 ชั้น “โครงการชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 36” และเตรียมที่จะพัฒนาในอนาคตอีก 1 โครงการ คือ “โครงการไซบิค รัชดา 36”



## ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด หรือ TSN เป็นบริษัทบริหารการก่อสร้าง รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร และการจัดหาและให้เช่าอุปกรณ์การก่อสร้าง และอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ ในส่วนของการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างอาคาร สามารถรับงานทั้งภายในและภายนอกกลุ่มบริษัทฯ และมีประสบการณ์ทั้งบ้านแนวราบ และอาคารชุดแนวสูง เช่น โครงการแบ่งคอกคัสโซโรซอน สาทร, แบงค์คอก เฟ'ลิซ สาทร-ตากสิน, โครงการคาซ่ายูเรก้า พุทธบูชา-พระราม2 ฯลฯ ในด้านการผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร TSN สามารถผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบภายในและภายนอกอาคาร คือ Precast concrete system สำหรับภายนอกอาคารและ Expanded Polystyrene Foam Insulation Panel หรือ EPS Wall Panel System สำหรับภายในอาคาร โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู ตู้เสื้อผ้า กล่องจดหมาย ฯลฯ และ โรงงานประกอบและติดตั้งกรอบประตูลูมิเนียมและกระจก ซึ่งสามารถสนับสนุนโครงการในด้านการควบคุมต้นทุน และความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี นอกเหนือจากการผลิตดังกล่าว TSN สามารถบริหารอุปกรณ์และเครื่องจักรการก่อสร้างต่างๆ เพื่อให้เช่า เป็นอีกหนึ่งหน่วยธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบัน TSN มีศักยภาพในการขยายการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างนอกกลุ่มบริษัทโดยการรับงานก่อสร้างของทั้งเอกชนและงานราชการเพิ่มเติม รวมถึงการขยายตลาดอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างเฉพาะอย่าง ที่ TSN มีศักยภาพอยู่เดิม เพื่อตั้งเป้าหมายในการสร้างการรับรู้รายได้อย่างเข้มแข็งและยั่งยืนต่อการพัฒนาสังคมและประเทศชาติต่อไป

ทั้งนี้นโยบายการดำเนินธุรกิจของ TSN ในอนาคต ผู้บริหารยังคงมอบหมายให้เป็นผู้สนับสนุนงานก่อสร้างให้แก่กลุ่มบริษัทเป็นหลัก โดยจะเลือกรับงานที่มีความเสี่ยงต่ำ ใช้แรงงานน้อย มีอัตรากำไรสูง เช่น การเก็บงานก่อสร้างภายในอาคาร ส่วนงานที่มีความเสี่ยงสูง หรืองานที่เน้นการใช้แรงงานที่มาก เช่น งานฐานราก งานโครงสร้างหลักงานก่อสร้างที่ใกล้เขตชุมชน งานก่อสร้างบริเวณเขตพระราชฐาน จะใช้ผู้รับเหมารายอื่นมารับงานแทน

นอกจากนี้ TSN มีโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู ตู้เสื้อผ้า กล่องจดหมาย โรงงานพรีแคส โรงงาน EPS (ผนังที่ใช้ภายในตึก) ซึ่งผลิตใช้สำหรับการก่อสร้างภายในกลุ่มบริษัทฯ โดยกำลังการผลิตของโรงงานพรีแคสอยู่ที่ประมาณ 100 ตรม./วัน โรงงานอลูมิเนียมอยู่ที่ประมาณ 10 ชุด/วัน โรงงานเฟอร์นิเจอร์อยู่ที่ประมาณ 150 ชุด/เดือน และโรงงานผนังเบา EPS อยู่ที่ประมาณ 160 แผ่น/วัน ซึ่งปัจจุบัน TSN ได้ใช้กำลังการผลิตในโรงงานเหล่านี้เพื่อใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยในปัจจุบันมี 2 โครงการ จำนวนรวม 1,163 ยูนิต

## การตลาดและการแข่งขัน

### กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์/บริการ

#### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ CMC และ PPP

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





- **Clay:** รัมนั้นทุกอนุแห่งความบริสุทธิ์ : สัมผัสความรัมนั้นแห่งเงาไม้ ท่ามกลางธรรมชาติอันบริสุทธิ์ เงียบสงบ ที่สะท้อนความมั่นคงแห่งการใช้ชีวิต
- **Current:** ผ่อนคลายด้วยละอองแห่งสายน้ำ : เปิดมิติแห่งความสดชื่นที่เหนือกว่า ต้มตำกับความสดใสรายล้อมพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- **Cheerful:** อีสราภาพแด่แด่มีสัน: เติมพลังด้วยอากาศอันบริสุทธิ์ สัมผัสสายลมหมุนเวียนที่รายล้อม สร้างคุณภาพชีวิตเหนือคำบรรยาย
- **Clear:** แสงเรืองรองของความอบอุ่น: ครอบครัวมิตรภาพและความปลอดภัย มั่นใจในทุกรายละเอียดแห่งการอยู่อาศัย ความทรงจำแห่งความสุข

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะให้ความสำคัญแก่ทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะเน้นให้มีที่ตั้งที่สามารถเดินทางได้สะดวก โดยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะไม่กระจุกตัวอยู่ในทำเลใดทำเลหนึ่งเป็นพิเศษ แต่จะมีการกระจายไปในทำเลต่างๆ ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จากการมีทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย



รูปภาพแสดงการกระจายตัวของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ในเขตกรุงเทพฯ

## กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์แบ่งตามลักษณะของผลิตภัณฑ์

### โครงการคอนโดมิเนียม

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

กลุ่มบริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะให้ความสำคัญแก่สถานที่ตั้งของโครงการเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบผลิตภัณฑ์เป็นอย่างยิ่ง แต่ละโครงการได้ถูกออกแบบให้มีความกลมกลืนกับพื้นที่ดั้งเดิม แต่ก็มีชีวิตชีวาทางสถาปัตยกรรม มีลูกเล่นภายนอกอาคารที่เชิญชวนให้อยู่อาศัย มี Theme ที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ และยังสร้างจุดเด่นที่แตกต่างจากแบบทั่วไปของคู่แข่งในอุตสาหกรรม เช่น โครงการแบงค์คอก เฟลิกซ์ สาทร์-ตากสิน จะเป็นคอนโดแนว “Urban Resort” ให้เชื่อมต่อชีวิตส่วนตัวแบบคนเมืองได้รวดเร็ว เดินทางสะดวก สุขกับสังคมคุณภาพ ครบทุกฟังก์ชันการอยู่อาศัย หรือ โครงการชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 จะเป็นคอนโด “สไตล์ เรนซองส์ สไตส์” โดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

เพื่อตอบสนองความสุขในการใช้ชีวิตเป็นเอกลักษณ์ที่ไม่มีเหมือนใคร เต็มเต็มในทุกมิติกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในให้ใช้ชีวิตแบบไร้ขีดจำกัด

ทุกโครงการมีการออกแบบที่เน้นความสะดวกสบายและผ่อนคลาย แยกผู้อยู่อาศัยจากความวุ่นวายของชีวิตคนเมือง โดยเฉพาะ เมื่อเข้ามาภายในโครงการจะรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัว แวดล้อมด้วยธรรมชาติ แต่มีฟังก์ชันที่ทันสมัย เพื่อการใช้พื้นที่ที่ได้ประโยชน์ใช้สอยอย่างสูงสุดทุกตารางเมตร และการใช้วัสดุและอุปกรณ์ในห้องชุดที่มีคุณภาพและคุ้มค่า

นอกจากนี้ แต่ละโครงการจะมีการสร้างพื้นที่โล่งใจกลางอาคาร หรือเป็นแบบ Single Corridor คือประตูของห้องฝั่งตรงข้ามจะไม่วางไว้ตรงกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกเหมือนอาศัยอยู่ในกล่องสี่เหลี่ยม

### โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทมีการออกแบบโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ให้มีรูปลักษณะภายนอกที่สะดุดตาสวยงามและมีเอกลักษณ์ เน้นบ้านที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง จัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในให้รองรับความต้องการและสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความรู้สึกหรูหรา มีความเป็นพิเศษในตัว ส่วนทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านเดี่ยว จะเป็นโซนที่ขยายออกจากใจกลางเมือง ไปทางรอบนอกที่ไม่ไกลมากนักและยังสามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้ไม่ลำบาก นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีการจัดวางผังโครงการให้ร่มรื่นสวยงามน่าอยู่ โครงการบ้านเดี่ยวจะเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ระดับสูงที่เป็นลักษณะครอบครัว

โครงการที่เป็นทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม จะถูกออกแบบโดยเน้นให้มีรูปลักษณะที่ทันสมัย มีการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในให้คุ้มค่า สามารถใช้เป็นที่พักอาศัย และสำนักงานทำธุรกิจขนาดย่อมได้ในเวลาเดียวกัน เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป ที่เป็นครอบครัวขนาดเล็ก ผู้เริ่มทำกิจการของตนเองโดยสามารถใช้บ้านเป็นออฟฟิศด้วย ทำเลของโครงการประเภทนี้ ทางกลุ่มบริษัทจะเน้นในโซนที่มีเส้นทางหลักมีความคล่องในการเดินทางเพื่อเข้าตัวเมืองหรือย่านธุรกิจ เช่น โครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์ เป็นต้น

### (2) ธุรกิจการให้เช่าอาคารสำนักงานของ SMP

SMP ไม่ได้เน้นการให้เช่าอาคารสำนักงานแก่บุคคลภายนอกกลุ่มบริษัท จึงเน้นคุณภาพการให้บริการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจภายในของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

### (3) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของ TSN และโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์และผนัง

TSN เน้นการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อตอบสนองต่อการบริหารจัดการได้อย่างรวดเร็ว ซึ่ง TSN มีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตพรีแคส (Pre-Cast) โรงงานผลิตผนัง EPS ซึ่งเป็นวัสดุประกอบอาคารให้เกิดความรวดเร็ว และโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู และกล่องจดหมาย เพื่อใช้สนับสนุนการก่อสร้างคอนโดมิเนียมของ TSN จึงเป็นการช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างให้เร็วขึ้น

### กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประชุมร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายการเงิน และฝ่ายการตลาดและขาย โดยการกำหนดราคาจะพิจารณาจากต้นทุนที่ดินและการก่อสร้างซึ่งมีการปรับปรุงตัวเลขให้สอดคล้องกับค่าปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ แปรผันของโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบหรือความเป็นเอกลักษณ์ของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ทั้งนี้ ราคาขายของแต่ละโครงการต้องผ่านเกณฑ์กำไรเบื้องต้นขั้นต่ำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องเป็นราคาที่แข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นที่มีโครงการอยู่ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็ว



ที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง pre-sales บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการ/ความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงโครงการด้วย เช่น กรณีที่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการขายจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยด้วย อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

### กลยุทธ์ด้านการขายและการส่งเสริมการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการวางกลยุทธ์ทางการตลาดที่หลากหลายในรูปแบบต่างๆ ในหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีการรับรู้และจดจำแบรนด์ของบริษัทฯ 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 เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการเป็นหลัก การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (below-the-line) เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธแสดงสินค้า การจัดกิจกรรมที่โครงการ การจัดกิจกรรมลูกค้าแนะนำลูกค้า การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น เป็นต้น นอกเหนือจากการใช้สื่อทั่วไปแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังได้ใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นอีกหนึ่งช่องทางในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเว็บไซต์คือ [www.cmc.co.th](http://www.cmc.co.th) และ fan page ของบริษัทฯ ใน Facebook (<https://www.facebook.com/cmc.co.th/>) เพื่อเป็นช่องทางในการแจ้งข่าวสารเกี่ยวกับกิจกรรมและโปรโมชั่นของโครงการต่างๆ รวมถึงข้อมูลของแต่ละโครงการ และยังสามารถรับทราบข้อเสนอแนะ ความคิดเห็นต่างๆ จากกลุ่มลูกค้าหรือผู้ที่สนใจด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนการตลาดสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายของโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้โดยเฉพาะในช่วงการเปิดตัวโครงการ (pre-sales) นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจัดกิจกรรมใหญ่ๆ ที่เป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายเป็นประจำทุกปี ภายใต้ชื่อ “CMC Smile Day”, “CMC Mid-Year Sale” และ “CMC Festival” โดยจะมีการจัดกิจกรรมให้ลูกค้าของโครงการร่วมสนุก ให้สิทธิพิเศษหรือโปรโมชั่นกับลูกค้า โดยจะจัดตามห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้ที่ตั้งโครงการหรือในโซนที่มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีการจัดโปรโมชั่นสำหรับแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง เช่น มีการแจกของแถมสำหรับผู้จองในช่วงเวลาที่กำหนด หรือให้สิทธิพิเศษแก่ผู้จองหรือซื้อยูนิตที่กำหนด เช่น จัดโปรโมชั่น อยู่ฟรี 1 ปี (ลูกค้าขอกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร แต่ในช่วง 1 ปีแรก ทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระให้ธนาคารแทนลูกค้า ทั้งนี้ภายใต้วงเงินจำกัด) อย่างไรก็ตาม การจัดโปรโมชั่น ทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะหาช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับโปรโมชั่นแต่ละแบบ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละโครงการ อย่างเช่น โปรโมชั่นให้อยู่ฟรี 1 ปี มักจะให้เฉพาะยูนิตที่กำหนดจำนวนไม่กี่ยูนิต เนื่องจากโครงการนั้นๆ เหลือเพียงไม่กี่ยูนิตก็จะปิดการขายได้แล้ว หรือเป็นยูนิตที่ขายยาก เป็นต้น

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

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการขายของหุ้นส่วนดังกล่าวสำหรับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

### กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีบริการหลังการขายแก่ลูกค้า อาทิเช่น การรับประกันคุณภาพห้องชุดหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ (รับประกันโครงสร้างและส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ 5 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ส่วนควบอื่น 2 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด) 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 แต่ในขณะเดียวกันก็ยังต้องการที่อยู่ที่อยู่สบาย ทันสมัย มีความเป็นส่วนตัวสูง มีพื้นที่สีเขียว ที่เติมเต็มชีวิตคนเมืองเหมือนใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้น กลุ่มบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แนวความคิดของ “Art of Urban Life” หรือ “ศิลปะแห่งการใช้ชีวิตในเมือง” ที่ติดต่อกับโลกภายนอกได้อย่างสะดวกรวดเร็วแต่คงไว้ซึ่งการพักผ่อนอย่างสมบูรณ์แบบ

กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มระดับกลางถึงระดับสูงตอนล่าง ที่ต้องการที่พักอาศัยในทำเลแนวรถไฟฟ้า ย่านใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย โดยเน้นรูปแบบการใช้งานและพื้นที่ใช้สอยที่ตอบรับการใช้ชีวิตในสไตล์คนเมืองในราคาเหมาะสม และให้ความคุ้มค่ามากที่สุด และเป็นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรุ่นใหม่จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการใช้ชีวิต Life Style และความเป็นอยู่ โดยรายละเอียดกลุ่มลูกค้าแยกตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

- **Bangkok Feliz:** Lifestyle คนทำงานระดับผู้บริหาร มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมืองหลังเลิกงาน มีเวลาพักผ่อน ซ้อมปิ้ง ออกกำลังกาย ลดเวลาการเดินทาง ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพมีครอบครัวแล้วร้อยละ 54 สถานภาพโสดร้อยละ 46 และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 -200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 36 ปีขึ้นไป
- **Bangkok Horizon:** Lifestyle คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ซ้อมปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 -200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 31 ปีขึ้นไป
- **Chateau in Town:** คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ซ้อมปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 25,000 – 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 26 ปีขึ้นไป

- **The Cuvee:** คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 70,000 – 500,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป
- **The Clev:** คนทำงาน ผู้บริหารระดับกลาง มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 – 300,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป
- **CybiQ:** คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 25,000 – 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 24 ปีขึ้นไป

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดประเภทของโครงการคอนโดเนียมเป็น 3 กลุ่ม ตามชื่อโครงการ ซึ่งมีการแบ่งระดับราคาเพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายลูกค้าในทุกระดับ โดยโครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน และแบงค์คอก เฟลลิซ จะเป็นโครงการที่มีราคาในระดับกลางถึงระดับสูงตอนต้น 70,000 – 120,000 บาท ต่อตารางเมตร ทั้งนี้การกำหนดราคาของโครงการ 2 แบบแรกจะมีช่วงที่ทับซ้อนกัน จึงมีการแบ่งให้โครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน เป็นอาคารสูง และโครงการแบงค์คอก เฟลลิซ เป็นอาคารชุดแบบ Low Rise ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความต้องการของตลาดสูง ส่วนแบรนด์โครงการชาโตว์ อินทาวน์ จะมีราคาในระดับกลางตอนล่าง ช่วง 70,000– 90,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นกับทำเลที่ตั้งโครงการ

แบรนด์/โครงการ	รูปแบบโครงการ	ราคาโดยประมาณ (บาทต่อตร.ม.)
<b>BANGKOK HORIZON</b>	ส่วนใหญ่เป็น High Rise	70,000 – 120,000
<b>BANGKOK FELIZ</b>	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	90,000 – 120,000
<b>CHATEAU IN TOWN</b>	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	70,000 - 90,000
<b>THE CUVÉE</b>	High Rise Condominium	90,000 - 160,000
<b>THE CLEV</b>	High Rise Condominium	80,000 - 120,000
<b>CYBIQ</b>	Low Rise Condominium	70,000 – 90,000

หมายเหตุ : 1. สำหรับแบรนด์ Bangkok Horizon Lite จะเป็นอาคารประเภท Low Rise

#### กลุ่มลูกค้าโครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทฯ

- **The Rich:** ผู้บริหาร หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 40 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ ให้ความสำคัญค่าทุกตารางเมตร ชอบความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ พร้อมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย
- **Kasa Eureka:** คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 31 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแนวราบ ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวเป็นรูปแบบที่เพิกเฉยจากครอบครัวใหญ่มาตั้งครอบครัวใหม่ อยู่อาศัย 3-4 คน สถานภาพส่วนใหญ่มีครอบครัวร้อยละ 94 โดยมีรายได้ประมาณ 50,000 - 100,000 บาท
- **Kasa Deva:** เป็นโครงการกลุ่มทาวน์โฮมที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้รวมของครอบครัวประมาณ 100,000 - 300,000 บาทต่อเดือน โดยเน้นพัฒนาโครงการในทำเลใกล้เมือง ซึ่งสามารถเดินทางสะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัย ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นได้ทั้งที่อยู่อาศัยและออฟฟิศสำนักงาน กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญ



กับการวางแผนโครงการ รูปแบบสถาปัตยกรรมทันสมัย วัสดุตกแต่งที่สร้างความแตกต่างให้สัมผัสบรรยากาศภายนอกได้มากกว่าปกติ และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบถ้วน เน้นการออกแบบทันสมัยสอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และวิถีชีวิตของความเป็นเจ้าของกิจการส่วนตัว

## การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ ทั้งนี้พนักงานขายของกลุ่มบริษัท จะได้รับการอบรมให้เข้าใจถึงภาพลักษณ์ของบริษัทฯ กลยุทธ์ทางการตลาด รายละเอียดของโครงการนั้นๆ เพื่อที่จะนำเสนอข้อมูล แสดงห้องตัวอย่าง ตอบข้อซักถาม ตลอดจนปิดการขาย โดยแต่ละโครงการจะมีทีมขายประมาณ 1-5 คน แล้วแต่ขนาดของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขาย เพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่ทีมขาย นอกจากนี้ทีมขายยังมีการร่วมกับฝ่ายการตลาดของกลุ่มบริษัทฯ ในการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ เพื่อทำการประชาสัมพันธ์ และนำเสนอผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ ต่อลูกค้า

กลุ่มบริษัทฯ จะเริ่มเปิดขายห้องชุดหรือบ้านพักแต่ละโครงการก่อนก่อสร้าง (Pre-sales) เมื่อโครงการนั้นๆ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว โดยภายหลังจากที่ลูกค้าได้ทำการจองซื้อห้องพักชุดอาศัยซึ่งจะเป็นสัญญาจองแล้ว ขั้นตอนต่อไป จะทำการนัดลูกค้ามาเพื่อทำสัญญาจะซื้อขายภายใน 7 วันนับจากวันทำสัญญาจอง โดยเป็นการกำหนดเงื่อนไขการชำระค่าสัญญา การผ่อนชำระเงินดาวน์ และกำหนดระยะเวลาที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ อัตราเงินดาวน์ของแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละโครงการซึ่งจะอยู่ในช่วง 10 – 20% (โดยประมาณ) ของราคาขาย ทั้งนี้เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินดาวน์ เช่น จำนวนสัดส่วนต่อราคา จำนวนงวด จำนวนเงินต่องวด นั้น จะขึ้นอยู่กับสถานะของโครงการนั้น เช่น เป็นการขายช่วง Pre-sales หรือ Grand Opening หรืออื่นๆ ราคาขาย ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยประมาณ เงื่อนไขของธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการให้สินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าของโครงการ เป็นต้น ลูกค้าสามารถเลือกผ่อนชำระดาวน์ได้ตามระยะเวลาที่ตกลงกัน หรือเลือกชำระทั้งจำนวนในวันทำสัญญา และเมื่อโครงการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทจะนัดลูกค้ามาตรวจสอบห้องชุดพักอาศัย และทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านพักอาศัยต่อไป

## การประเมินศักยภาพในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ

### 1. ผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย

กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่มีความหลากหลาย ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และ อาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลายระดับ ทำให้สามารถกระจายสินค้าได้ครอบคลุม และตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย

### 2. การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการออกแบบโครงการที่เน้นให้สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคโดยจัดวางผังและการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ตอบรับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะมีการออกแบบร่วมกันระหว่างฝ่ายพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทรับออกแบบภายนอกที่มีประสบการณ์

### 3. ความสามารถในการจัดหาที่ดินและทำเลที่ตั้งโครงการ

ในการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียม ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก กลุ่มบริษัทฯ นั้นมีจุดแข็งที่สามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบราง กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดหาที่ดินโดยเฉพาะ และเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับนายหน้าที่ดินหลายรายเป็นระยะเวลายาวนาน กลุ่ม

บริษัทฯ สามารถทราบข่าวการเสนอขายที่ดินในระยะเวลานับรวดเร็ว นอกจากนี้นักกลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ประสบการณ์ที่มีในตลาดอสังหาริมทรัพย์มายาวนานในการเจรจากับเจ้าของที่ดิน ชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบเพื่อให้เกิดการก่อสร้างเป็นไปอย่างรวดเร็วและราบรื่น

นอกจากนี้นักกลุ่มบริษัทฯ ยังเน้นความสำคัญของสถานที่และทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะนำเสนอต่อผู้บริโภค โดยจะต้องอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น นอกเหนือจากการที่โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนในปัจจุบันหรือจะดำเนินการก่อสร้างในอนาคต หรืออยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหรือถนนวงแหวนต่างๆ ทำให้บริษัทฯ เชื่อมโยงว่าโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

#### 4. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ที่จะต้องมุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยการนำระบบการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (Customer Relationship Management) มาใช้ในการบริหารกลุ่มลูกค้า ทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่โดยมีการเก็บฐานข้อมูลลูกค้าทุกราย และมีการสื่อสารกับลูกค้าเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง ให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆต่อไป นอกจากนี้ ในอนาคตกลุ่มบริษัทฯ คาดว่า จะเสนอบริการรับบริหารสินทรัพย์ (Property Management) ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงให้บริการรับฝากปล่อยเช่าห้องชุดของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นกลยุทธ์หนึ่งในการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีหลังการขายกับลูกค้า

#### 5. ทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์

กลุ่มบริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีประสบการณ์มายาวนานเกือบ 20 ปีซึ่งทำให้นักกลุ่มบริษัทฯ มีความเข้าใจในธุรกิจและกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการจัดฝึกอบรมผู้บริหารเป็นประจำ

#### 6. การมีหน่วยงานก่อสร้างเป็นของตนเอง

กลุ่มบริษัทฯ มี TSN เป็นบริษัทย่อย ซึ่งรับผิดชอบในงานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดยที่ผ่านมา TSN สามารถส่งมอบงานและดูแลงานก่อสร้างได้เป็นอย่างดี อีกทั้งช่วยให้นักกลุ่มบริษัทฯ สามารถคำนวณและประเมินต้นทุนโครงการได้ให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการเพื่อรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ

### การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### การพัฒนาโครงการ

##### ขั้นตอนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลามากกว่านี้ 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:** จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างจนปิดโครงการ

#### ขั้นตอนการพัฒนาโครงการแนวราบ

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์ ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลามากกว่านี้ 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:** จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างจนปิดโครงการ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งคาดว่าจะสามารถได้รับประโยชน์จากความรู้และความเชี่ยวชาญและเทคโนโลยีการก่อสร้างและการออกแบบของหุ้นส่วนดังกล่าว

#### การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจากแหล่งต่างๆ หลายช่องทาง ได้แก่ การเสาะหาโดยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนานและมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลายหรือผู้ที่มีที่ดินในครอบครอง เป็นผู้กว้างขวางในอุตสาหกรรม การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การหาที่ดินจากผู้ประกาศขายในอินเทอร์เน็ต การจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินต่างๆ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาเลือกซื้อที่ดินที่เห็นว่ามีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ต้องการของตลาดได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น ระบบสาธารณูปโภคในบริเวณมีการพัฒนาในระดับที่รองรับโครงการได้ การคมนาคมมีความสะดวกและคล่องตัว อยู่ในแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังพิจารณาจากผังเมืองประกอบด้วย จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนา ในด้านศักยภาพและความสามารถในการสร้างรายได้ และผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ได้ กลุ่มบริษัทฯ จะคำนวณต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อกำหนดราคาซื้อที่ดินดังกล่าว และทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป โดยนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ จะทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทันที จะไม่ซื้อที่ดินเก็บไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนและเพื่อลดความเสี่ยงในด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของที่ดิน และความเสี่ยงในปัจจัยภายนอกอื่นๆ ทั้งนี้หากกลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กลุ่มบริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน (รายละเอียดอยู่ในส่วนที่ 2.3.6 รายการระหว่างกัน)

ทั้งนี้แหล่งที่มาของเงินทุนที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ในการจัดหาที่ดิน จะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยกลุ่มบริษัทฯ จะขอเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) ซึ่งจะรวมค่าซื้อที่ดินอยู่ในวงเงินด้วย รวมไปถึงการ





ใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของกลุ่มบริษัทฯ กรณีที่มีที่ดินที่มีศักยภาพมากมาย แต่เงินทุนของกลุ่มบริษัทฯ ณ ขณะนั้นไม่มีเพียงพอและยังไม่ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทฯ จะใช้การกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เป็นบางกรณีเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด

### การจัดหาที่ปรึกษาคุณภาพงานก่อสร้าง

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

### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งจากการใช้ TSN และผู้รับเหมาภายนอกรายอื่น 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 มีทำการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาช่วงเป็นระยะๆ เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงในแต่ละโครงการด้วย

การคัดเลือกผู้รับเหมาของกลุ่มบริษัทฯ จะจัดให้มีการคัดเลือกโดยการประกวดราคา โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคาอย่างน้อย 3 ราย กลุ่มบริษัทฯ จะมีคณะทำงานที่จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาจากหลักเกณฑ์ต่างๆ นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะทางการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

### การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาก่อสร้างว่าบริษัทเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดหาให้ หรือผู้รับเหมาเป็นผู้จัดหาวัสดุเอง โดย CMC และ PPP จะกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาทราบ ซึ่งผู้รับเหมาจะทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อทั้งหมดซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของค่ารับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง หรือเป็นระบบที่มีขนาดใหญ่ เช่น เสาเข็ม ระบบลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น CMC และ PPP จะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง เนื่องจาก CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีสัมพันธ์ทางการค้ากับผู้จัดจำหน่ายระบบหรือวัสดุดังกล่าวมาช้านาน จะได้ราคาพิเศษกว่าที่จะให้ TSN เป็นผู้จัดหา การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมาไม่มีการพึ่งพิงผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ โดยมีการติดต่อกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างมากกว่า 90 ราย

# โครงสร้างผู้ถือหุ้นและนโยบายการจ่ายเงินปันผล

## (Shareholder Structure and Dividend Payment Policy)

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

### 1. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

#### 1.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 2562 ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นบุคคลและนิติบุคคลสัญชาติไทย

#### 1.3 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทเวลฟ์ มัลติเพลย์แอสเซท จำกัด	300,000,000	30.00
2	น.ส.โสภิน แพทยานันท์	69,810,900	6.98
3	น.ส.อนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	65,000,000	6.50
4	นายวิเชียร แพทยานันท์	40,723,800	4.07
5	นายณริศ แพทยานันท์	36,130,000	3.61
6	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
7	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
8	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
9	นายประทีป ตั้งมดิธรรม	29,958,500	3.00
10	นายวิชัย แพทยานันท์	25,830,000	2.58
รวม		672,453,200	67.25
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		327,546,800	32.75
รวมทั้งหมด		1,000,000,000	100.00



#### 1.4 รายละเอียดการออกหุ้นกู้

รุ่น	ชนิดของหุ้นกู้	วันที่ออกและ เสนอขาย	วันครบกำหนดไถ่ ถอน	อายุ	มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย	อันดับความ น่าเชื่อถือ
CMC215A	ไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2564	2 ปี	440.9	6.75% ต่อปี	- ไม่มี <sup>-1</sup>

หมายเหตุ :1 บริษัทฯ ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ เนื่องจากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่

#### 1.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

โดยการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อทราบในคราวต่อไป

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ย่อยในเงื่อนไขเดียวกันกับบริษัทฯ ทุกประการ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ย่อย สภาพคล่องของบริษัทฯ ย่อย การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ย่อย

#### ตารางการจ่ายปันผล

วันที่ขึ้น เครื่องหมาย	วันปิด สมุด ทะเบียน	วันกำหนด รายชื่อผู้ถือ หุ้น	วันที่จ่ายเงิน ปันผล	ประเภท	เงินปันผล (ต่อหุ้น)	หน่วย	รอบผล ประกอบการ	เงินปันผลจาก
12/03/2019	-	13/03/2019	22/05/2019	เงินปันผล	0.04	บาท	01/01/18- 31/12/18	ปันผลจากกำไร สุทธิและกำไร สะสม



## โครงสร้างการจัดการ (Management Structure)

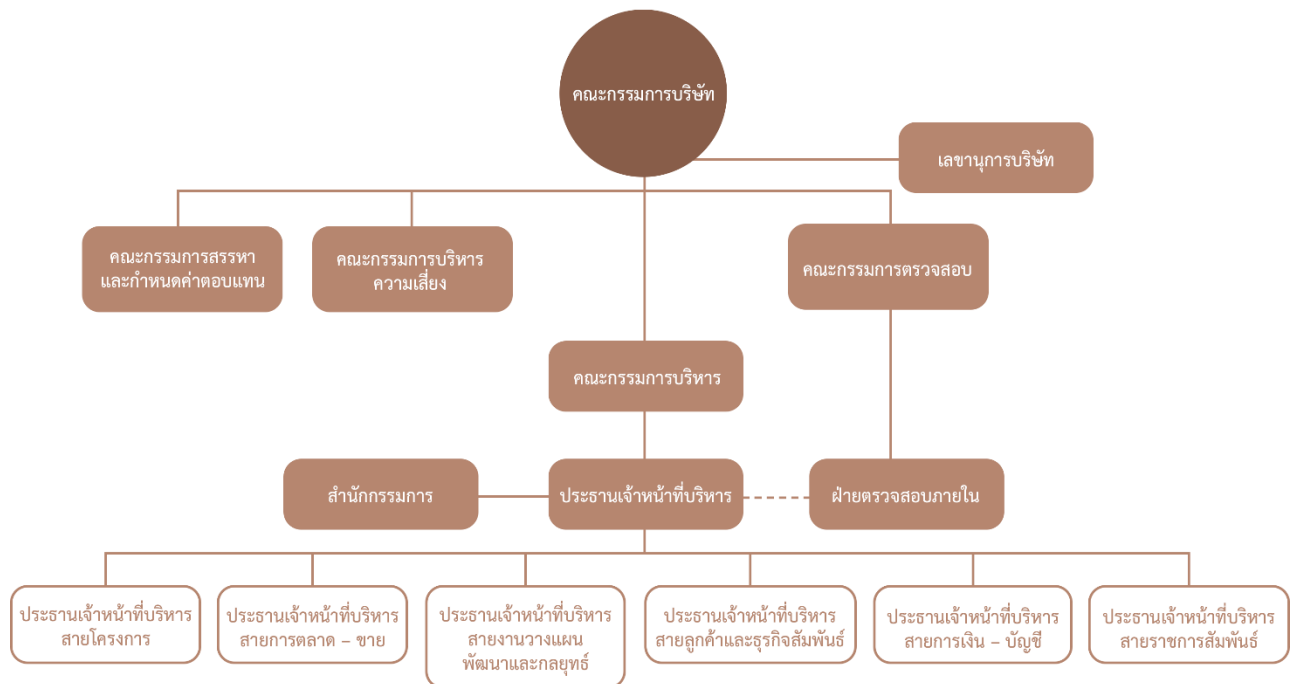
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และ คณะกรรมการชุดย่อย 4 ชุด ดังนี้

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

โดยบริษัทฯ มีโครงสร้างองค์กรดังนี้

### ผังองค์กร

#### โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ



## คณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	ประธานกรรมการสรรหา / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
2.	ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทน์ฉาย	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
3.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
4.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ
5.	ดร.สาธิต อุไรเวโรจนกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
6.	นายวิเชียร แพทยานันท์	กรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการ
8.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	กรรมการ
9.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	กรรมการ
10.	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	กรรมการ
11.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการ

หมายเหตุ : 1. นายกฤษ พอลเล็ด ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562

2. นายสมยศ เจริญจิรังกร เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหา เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562

โดยมี ดร. นพดล มิ่งจินดา เป็น เลขานุการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการลำดับที่ 1 ถึง 11 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 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม	
		งวดสิ้นปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดสิ้นปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	นายกฤษ พอลเล็ด	9/10	4/4
2.	ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทน์ฉาย	8/10	5/5
3.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	5/10	4/5
4.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	10/10	5/5
5.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	10/10	5/5
6.	นายสาธิต อุไรเวโรจนกร	10/10	5/5
7.	นายวิเชียร แพทยานันท์	8/10	5/5

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิสิทธิเข้าประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
8.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	9/10	5/5
9.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	10/10	5/5
10.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	10/10	4/5
11.	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	5/10	2/5
12.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	8/10	5/5

### คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อรรดา จันทรรณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
2.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	ประธานกรรมการสรรหาฯ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
3.	ดร. สาธิต อุไรเวโรจนกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
4.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

### การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิสิทธิเข้าประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อรรดา จันทรรณ	3/4	5/5
2.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	4/4	5/5
3.	ดร. สาธิต อุไรเวโรจนกร	4/4	5/5
4.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	3/4	4/5

### คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหาร
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	กรรมการบริหาร
4.	นายชาญเดช รักทอง	กรรมการบริหาร
5.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหาร
6.	ดร.ธีรเดช สอนงทวีพร	กรรมการบริหาร





ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
7.	ดร.นพดล มิ่งจินดา	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : 1. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ ดร.ธีรเดช สอนงทวีพร และ ดร.นพดล มิ่งจินดา เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

#### การประชุมคณะกรรมการบริหาร

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิสิทธิเข้าประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	12/12	23/27
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	12/12	24/27
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	12/12	23/27
4.	นายชาญเดช รักทอง	12/12	20/27
5.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	12/12	0/16
6.	นายชโลธร สีสามะลิ	6/6	14/25
7.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	-	2/11
8.	ดร.ธีรเดช สอนงทวีพร	-	11/11
9.	ดร.นพดล มิ่งจินดา	-	10/11

#### เลขานุการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยเลขานุการบริษัทจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	ดร. นพดล มิ่งจินดา	เลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : 1. ดร.นพดล มิ่งจินดา เข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

#### คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชาญเดช รักทอง	กรรมการบริหารความเสี่ยง

#### การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิสสิทธิเข้าประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	4/4	4/4
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	2/4	2/4
3.	นายชาญเดช รักทอง	4/4	4/4

## คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : 1. นายกฤษ ฟอร์ดเล็ด ลาออกจากตำแหน่งประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562

2. นายสมยศ เจริญจิรังกร เข้าดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562

### การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิสสิทธิเข้าประชุม	
		งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	นายกฤษ ฟอร์ดเล็ด	1/1	3/3
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	1/1	3/3
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	1/1	1/3

หมายเหตุ : นายกฤษ ฟอร์ดเล็ด ลาออกจากตำแหน่งประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562

## คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีผู้บริหาร ดังนี้

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ - นามสกุล
1.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	นายวิเชียร แพทยานันท์
2.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายลูกค้าและธุรกิจสัมพันธ์	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์
3.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายการตลาด-ขาย	ดร.ธีรเดช สอนองทวีพร
4.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายราชการสัมพันธ์	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์
5.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายการเงินและบัญชี	ดร.นพดล มิ่งจินดา <sup>1</sup>
6.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายโครงการ	นายชาญเดช รักทอง
7.	หัวหน้ากลุ่มบัญชี	นายบัญชา ตั้งปรัชญาวุฒ

หมายเหตุ : 1. ดร.นพดล มิ่งจินดา เข้าดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2562

## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนกรรมการ

#### คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ตำแหน่ง	ประเภทคำตอบแทน	
	ค่าบำเหน็จกรรมการ <sup>2</sup> (บาท)	เบี้ยประชุม (ต่อครั้ง) (บาท)
คณะกรรมการบริษัทฯ <sup>1</sup>		
- ประธานกรรมการ	ท่านละไม่เกิน 300,000 ต่อปี	30,000
- กรรมการ/กรรมการอิสระ	ท่านละไม่เกิน 300,000 ต่อปี	17,000
คณะกรรมการตรวจสอบ		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	25,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	22,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	22,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการบริหาร		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
- กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี

หมายเหตุ : 1.กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับคำตอบแทนในฐานะกรรมการ

2.ค่าบำเหน็จกรรมการกำหนดจ่ายโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัท

3.กำหนดคำตอบแทนกรรมการในปี 2562 รวมจำนวนไม่เกิน 5,000,000 บาท

#### คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ไม่มี -



## รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงิน

ทั้งนี้ รายละเอียดคำตอบแทนที่กรรมการได้รับสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561								
	เบี้ยประชุม (บาท)							บำเหน็จ (บาท)	รวม (บาท)
	BOD	AC	NRC	RMC	EXCOM	AGM	EGM		
1. นายภฤช พอลเลิศ	225,000	-	20,000	-	-	25,000	25,000	250,000	545,000
2. นายวิเชียร แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
3. ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
4. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
5. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	75,000	-	-	-	-	15,000	15,000	175,000	280,000
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	150,000	-	-	-	-	15,000	-	175,000	340,000
7. นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	120,000	-	15,000	-	-	15,000	15,000	175,000	340,000
8. ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทระฉาย	120,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	250,000	460,000
9. นายสมยศ เจริญจิรังกร	160,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	175,000	425,000
10. นายสาธิต อุไรเวโรจนากกร	150,000	60,000	-	-	-	15,000	15,000	175,000	415,000
11. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	75,000	45,000	-	80,000	-	15,000	-	250,000	465,000
12. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	150,000	-	15,000	-	-	15,000	15,000	175,000	370,000
<b>รวม</b>	<b>1,225,000</b>	<b>225,000</b>	<b>50,000</b>	<b>80,000</b>	<b>-</b>	<b>145,000</b>	<b>115,000</b>	<b>1,800,000</b>	<b>3,640,000</b>
ชื่อ - นามสกุล	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562								
	เบี้ยประชุม (บาท)							บำเหน็จ (บาท)	รวม (บาท)
	BOD	AC	NRC	RMC	EXCOM	AGM	EGM		
1. นายภฤช พอลเลิศ	120,000	-	66,000	-	-	-	-	250,000	436,000
2. นายวิเชียร แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
3. ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
4. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-	-	-	0
5. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	34,000	-	-	-	-	-	-	175,000	209,000
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	68,000	-	-	-	-	-	-	175,000	243,000
7. นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	85,000	-	17,000	-	-	-	-	175,000	277,000
8. ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทระฉาย	85,000	125,000	-	-	-	-	-	250,000	460,000
9. นายสมยศ เจริญจิรังกร	98,000	85,000	-	-	-	-	-	175,000	358,000
10. นายสาธิต อุไรเวโรจนากกร	85,000	85,000	-	-	-	-	-	175,000	345,000
11. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	68,000	85,000	-	80,000	-	-	-	250,000	483,000
12. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	85,000	-	51,000	-	-	-	-	175,000	311,000
<b>รวม</b>	<b>728,000</b>	<b>380,000</b>	<b>134,000</b>	<b>88,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,800,000</b>	<b>3,122,000</b>

## คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และคำตอบแทนอื่น ๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน(คน)	จำนวน (บาท)	จำนวน (คน)	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	7	21,594,349	9	26,047,535
โบนัส	7	3,864,041	9	3,994,042
คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุน สำรองเลี้ยงชีพ กองทุน ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ	7	1,801,633	9	1,190,773
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>27,260,023</b>		<b>31,232,350</b>

## บุคลากร

พนักงานและลูกจ้างของกลุ่มบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 528 คน ซึ่งแบ่งตามสายงานได้ดังต่อไปนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน
ควบคุมคุณภาพ	2
ทรัพยากรมนุษย์ <sup>1</sup>	7
บริหารงานตลาด	32
ฝ่ายก่อสร้าง	165
สายธุรกิจการค้า <sup>2</sup>	112
ฝ่ายขาย	30
ฝ่ายจัดซื้อ/จัดจ้าง <sup>1</sup>	7
ฝ่ายตรวจสอบภายใน <sup>1</sup>	1
ฝ่ายทรัพย์สิน	56
ฝ่ายบริหารจัดการการเงิน <sup>1</sup>	10
ฝ่ายบัญชี - การเงิน <sup>1</sup>	22
ฝ่ายระบบสารสนเทศ <sup>1</sup>	11
ฝ่ายสนับสนุนโครงการด้านสถาปนิกและวิศวกรรม <sup>1</sup>	14
ลูกค้าสัมพันธ์	13
วิจัย	2
ส่วนนิติบริการและงานคดี <sup>1</sup>	6
ส่วนบริหารงานกลาง <sup>1</sup>	23
สำนักกรรมการผู้จัดการ <sup>1</sup>	10
ฝ่ายบริหารจัดการทั่วไป	5
<b>รวม</b>	<b>528</b>



ค่าตอบแทนพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่น ๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน (คน)	จำนวน (บาท)	จำนวน (คน)	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	465	109,939,813	528	152,446,350
โบนัส	465	10,656,913	528	-
ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ	465	6,034,781	528	4,482,076
รวมทั้งหมด	465	126,631,507	528	156,928,426

#### 2.11 ข้อพิพาทแรงงาน

- ไม่มี -



## ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

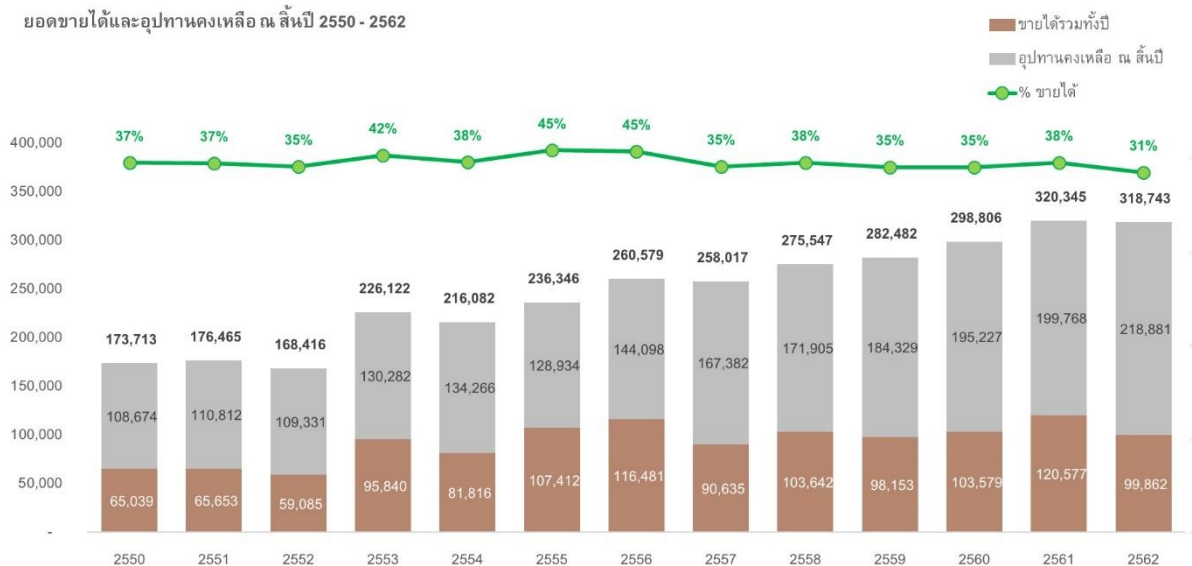
(Property Business Overview 2019)

### ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 มีอุปทานที่เสนอขายสะสมทั้งหมด จำนวน 318,743 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,286,648 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,602 หน่วย คิดเป็น 0.5% มูลค่าลดลง 72,142 ล้านบาท คิดเป็น 5.3%

ด้านอุปสงค์/ยอดซื้อทั้งปี 2562 มีจำนวน 99,862 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 403,106 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 20,715 หน่วย คิดเป็น 17.2% มูลค่าลดลง 108,339 ล้านบาท คิดเป็น 21.2% ยอดที่ขายได้ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 54.4% รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ 28.7% และอันดับ 3 คือ บ้านเดี่ยว 11.0% โดยมีอุปทานคงเหลือทั้งตลาด ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 218,881 หน่วย

ยอดขายได้และอุปทานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2550 - 2562



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรย์ลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

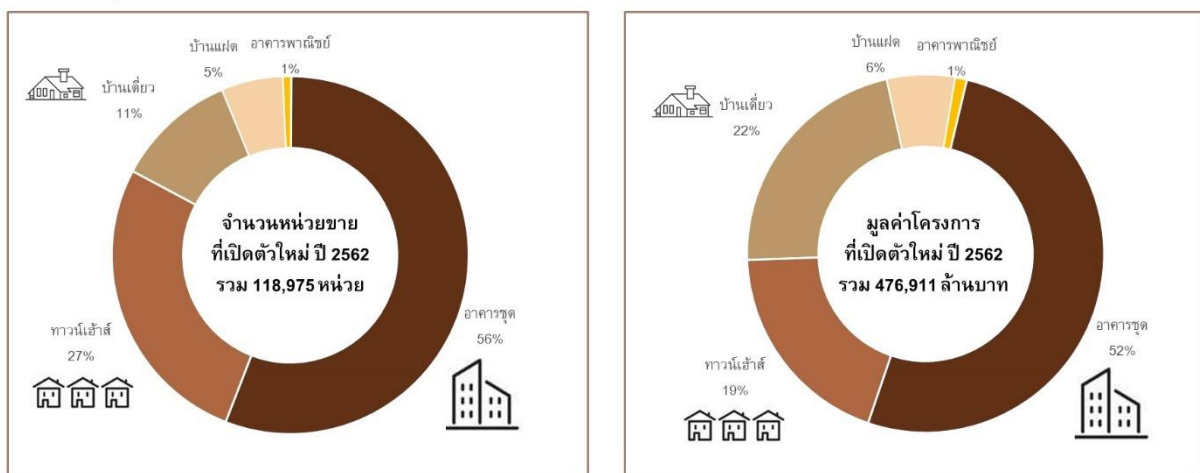
ปี 2562 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทเปิดตัวใหม่ใหม่ 480 โครงการ เพิ่มขึ้นกว่าปี 2561 ที่ เปิดตัว 457 โครงการ อย่างไรก็ตามจำนวนเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่มิ่่นน้อยกว่า โดยในปี 2562 เปิดตัว 118,975 หน่วย ในขณะที่ปี 2561 เปิดตัวถึง 125,118 หน่วย หรือลดลง 4.9% ยิ่งพิจารณาจากมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2562 ซึ่งมีอยู่ 476,911 ล้านบาทนั้น ลดลงจากปี 2561 ที่มีมูลค่า 565,811 ล้านบาท ถึง 15.7% และมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง 11.9% การพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ และจำนวนหน่วยในโครงการมีจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารชุด และเน้นพัฒนาสินค้าระดับปานกลางถึงค่อนข้างสูงเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว และส่วนต่อขยายที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นถึงชั้นกลาง ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ศูนย์ธุรกิจ และมีระบบไฟฟ้าสามารถเดินทางไปได้สะดวก แยกเป็นประเภทหลักๆ คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ดังนี้

บ้านเดี่ยว หน่วยขายเปิดใหม่ทั้งปี 2562 จำนวน 13,084 หน่วย เพิ่มขึ้น 2,013 หน่วย (18.2%) จากปี 2561 หน่วยขายสะสมทั้งหมด 48,516 หน่วย เพิ่มขึ้น 474 หน่วย (1.0%) อุปทานเหลือขาย 37,506 หน่วย เพิ่มขึ้น 2,074 หน่วย (5.9%) จากสิ้นปี 2561 ส่วนการขายสะสมปี 2562 จำนวน 11,010 หน่วย ลดลง 1,600 หน่วย (-12.7%) จากปี 2561

ทาวน์เฮ้าส์ หน่วยขายเปิดใหม่ทั้งปี 2562 จำนวน 31,987 หน่วย เพิ่มขึ้น 270 หน่วย (0.9%) จากปี 2561 หน่วยขายสะสมทั้งหมด 95,209 หน่วย เพิ่มขึ้น 921 หน่วย (1.0%) อุปทานเหลือขาย 66,510 หน่วย เพิ่มขึ้น 3,288 หน่วย (5.2%) จากสิ้นปี 2561 ส่วนการขายสะสมปี 2562 จำนวน 28,699 หน่วย ลดลง 2,367 หน่วย (-7.6%) จากปี 2561

อาคารชุด หน่วยขายเปิดใหม่ทั้งปี 2562 จำนวน 66,367 หน่วย ลดลง 8,013 หน่วย (-10.8%) จากปี 2561 หน่วยขายสะสมทั้งหมด 148,185 หน่วย ลดลง 2,985 หน่วย (-2.0%) อุปทานเหลือขาย 93,882 หน่วย เพิ่มขึ้น 12,064 หน่วย (14.8%) จากสิ้นปี 2561 ส่วนการขายสะสมปี 2562 จำนวน 54,303 หน่วย ลดลง 15,049 หน่วย (-21.7%) จากปี 2561

#### โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2562



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

โดยสรุปจากการที่จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ มีจำนวนลดลง และมีมูลค่าการพัฒนาลดลง จึงทำให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง สืบเนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการ และลดการพัฒนาสินค้าระดับแพงลง เน้นกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางเพิ่มมากขึ้น คือระดับราคา 3-5 ล้านบาท เป็นสำคัญ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายหลักที่มีกำลังซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนตลาดอาคารชุดจะเน้นกลุ่มลูกค้าต่างชาติ เช่นท่าเล รามคำแหง รัชดา พระราม 9 และสุขุมวิท

### ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2563 คาดว่าจะขยายตัว 1.5%-2.5% หรือเฉลี่ย 2% ต่ำกว่าคาดการณ์เดิมที่ระดับร้อยละ 2.7%-3.7% ต่อปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬาประเมินนักท่องเที่ยวต่างชาติอาจลดลง 5 ล้านคน ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของประเทศไทยหายไปประมาณ 2.5 แสนล้านบาท นอกจากนี้ปัจจัยลบอย่างไวรัสโควิด-19 ที่กระทบเศรษฐกิจไทยรุนแรงแล้ว ยังมีปัญหายกยั้ง และงบประมาณปี 2563 ล่าช้าออกไปอีก ทำให้เศรษฐกิจในปี 2563 ค่อนข้างสาหัส ซึ่งต้องติดตามผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ว่าจะรุนแรงแค่ไหนโดยอาจไม่รุนแรงเท่ากับตัวเลขของกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา แต่มีความเป็นไปได้ที่ GDP ปี 2563 จะต่ำกว่า 2%

## ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2563

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563 คาดว่าจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดเรื่องการผ่อนผันเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) และมาตรการอื่นๆ ที่ยังใช้อยู่ จะทำให้อุปทานที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง การเปิดใหม่ในปี 2563 อาจไม่น้อยกว่าปี 2562 แม้เศรษฐกิจจะไม่ดีก็ตาม เพราะยังมีแรงซื้อจากการการหวังเก็งกำไรเนื่องจากการลงทุนในธุรกิจอื่นมีจำกัด สิ่งที่น่าห่วงก็คืออุปทานรอการขายจะมีมากขึ้น บ้านว่างหรือบ้านที่สร้างเสร็จและขายไปแล้วแต่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นจากที่พบในปี 2562 จำนวน 525,000 หน่วย สัดส่วนนักเก็งกำไรอาจเกิน 40% หนี้เสียอาจมีมากขึ้น ที่สำคัญ NPL หรือสินเชื่อด้วยคุณภาพหรือสินเชื่อที่ไม่เกิดกำไรกับผู้ปล่อยกู้ น่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าที่กำลังก่อกวนในปี 2562

อย่างไรก็ตาม โดยสรุปแล้วจะเห็นว่ากลุ่มคนที่มีโอกาสได้รับประโยชน์สูงสุดจากมาตรการรัฐ ต่อธุรกิจอสังหาฯ ช่างต้น ยังคงจำกัดอยู่แค่กลุ่มคนที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จ พร้อมโอนในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งนับเป็นชนกลุ่มใหญ่ของตลาดที่อยู่อาศัย โดยส่วนมากจะกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์ และอาศัยอยู่ในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพและต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ รวมถึงการสร้างเงื่อนไขที่จำกัดเฉพาะที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมอยู่ที่ไม่เคยผ่านการครอบครองโดยบุคคลอื่นมาก่อนเท่านั้น และด้วยลักษณะของมาตรการรัฐ ธุรกิจอสังหาฯ ปี 2563 จึงมีแนวโน้มในการเติบโตที่จำกัด โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

## การบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

### ปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ (Risk Factors)

ปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีแหล่งที่มาของความเสี่ยงทั้งจากภายในองค์กรและภายนอกองค์กร ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏจากภายในองค์กร (Internal inherent risks) เป็นความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริหารจัดการความเสี่ยงและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ (Risk Management Committee and Risk owner) มีเป้าหมายที่จะทำให้ความเสี่ยงเหล่านี้น้อยลงหรือหมดไป (Managed risks) ให้ได้มากที่สุดโดยมีดัชนีชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicator – KRI) เป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของการบริหารจัดการ ส่วนปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกองค์กรเป็นความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริหารจัดการความเสี่ยงและฝ่ายจัดการพยายามกำหนดนโยบายการบริหารจัดการและการปฏิบัติการให้รอบคอบและรัดกุมเพื่อลดผลกระทบในทางลบให้ได้มากที่สุด ดังจะได้กล่าวถึงในแต่ละปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้

### ปัจจัยความเสี่ยงภายในองค์กร

- 1. ด้านการเงิน และสภาพคล่องทางการเงิน** ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง หากเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง อาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินได้ บริษัทฯ จึงถือเป็นนโยบายที่ถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่องเรื่องการรักษาสภาพคล่อง โดยมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับยอมรับได้ โดยมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้การเตรียมวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนไว้ ก็เป็นแนวทางที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการไว้ด้วยแล้วเช่นกัน อันจะนำมาซึ่งความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่องอย่างเพียงพอ เมื่อเกิดเหตุการณ์เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง
- 2. ด้านการตลาดและการขาย** ถือเป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างตราสินค้า (Brand) ให้เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องและยาวนาน โดยการสร้างทีมการบริหารจัดการเพื่อบริการลูกค้าตั้งแต่ ก่อนการขาย ระหว่างการขาย และหลังการขายอย่างเป็นระบบ อันจะนำมาซึ่งความเชื่อมั่นของผู้บริโภค นอกจากนี้การเปิดช่องทางการตลาดและการขายใหม่ๆ ก็เป็นส่วนที่บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ให้เป็นประโยชน์ได้
- 3. ด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ** ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ เวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามจะยังมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติเพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การพัฒนาที่ดินพร้อมกันหลายโครงการเพื่อทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale)
- 4. ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ** ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนการดำเนินการตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปในการปรับปรุงคุณภาพ วิธีการ และกระบวนการในการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่ให้มีการว่าจ้างผู้บริหารมืออาชีพมาร่วมงานมากขึ้น มีการใช้เทคโนโลยีมาช่วยในการบริหารจัดการเพื่อลดจำนวนพนักงานและลดโอกาสของการผิดพลาดในการทำงานมากขึ้น เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความสามารถถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนา



องค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ

## ปัจจัยความเสี่ยงภายนอกองค์กร

- ด้านภาวะเศรษฐกิจ ในปี 2563** บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังฟื้นตัวไม่ดีเท่าที่ควร เนื่องจากศักยภาพของผู้ที่จะกู้ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งมีภาระหนี้ที่สูง ทำให้ธนาคารพาณิชย์พิจารณาไม่ปล่อยสินเชื่อเพื่อกู้ซื้อที่อยู่อาศัย หรือให้กู้ไม่เต็มจำนวนที่ลูกค้าต้องการ กอปรกับการแข่งขันที่สูง ทำให้ส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ในการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดแผนการดำเนินธุรกิจไปสู่ธุรกิจที่จะก่อให้เกิดรายได้ประจำขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอย่างเดียวยิ่งขึ้นอยู่ กับวัฏจักรของอุตสาหกรรมและอยู่ในภาวะชะลอตัว
- ด้านการเมืองการปกครอง** ประชาธิปไตยในประเทศไทยยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องคอยเฝ้าระวัง ความมีเสถียรภาพของรัฐบาล ยังคงต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตามสินค้าประเภทที่พักอาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ยังคงมีความจำเป็นในการดำรงชีวิต ถึงแม้ว่าจะเกิดประเด็นปัญหาทางการเมือง ความขัดแย้งของคณะในสังคม ก็เป็นเพียงการกระทบด้านอุปสงค์ในระยะสั้น การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพยายามลดหรือหลีกเลี่ยงปัจจัยเสี่ยงให้ได้มากที่สุด จะเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- ด้านสังคมและพฤติกรรมผู้บริโภค** สังคมเมืองในปัจจุบันและอนาคต ขนาดของครอบครัวจะเล็กลง การเป็นครอบครัวเดี่ยวหรืออยู่คนเดียวจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จำนวนผู้สูงอายุจะมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในอนาคตอันใกล้ (ผู้ที่เกิดในยุค Baby boom จะเข้าสู่ช่วงผู้สูงอายุ) การปรับลักษณะของสินค้าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและพฤติกรรมผู้บริโภค ถือเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการเก็บข้อมูลผู้บริโภคในเชิงลึก เพื่อให้สามารถผลิตสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากที่สุด
- ด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร** เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางว่าเทคโนโลยีและการสื่อสารทำให้โลกธุรกิจนี้แคบลงอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรมด้านการตลาด ซึ่งส่งผลให้เข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากขึ้นภายใต้ค่าใช้จ่ายที่ลดลง ส่วนทางด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการนั้นเทคโนโลยีสมัยใหม่ก็มีส่วนช่วยให้สามารถควบคุมคุณภาพ กำหนดกรอบเวลา และบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขัน** ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันสูงมากเพราะมีผู้ประกอบการในตลาดมากมาย แต่ละรายก็เน้นที่จะเพิ่มยอดขายและทำกำไรให้สูงขึ้น ทำให้ปริมาณอุปทานมีมากกว่าปริมาณอุปสงค์ ถ้าเกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อตกลง จะเหลือจำนวนยูนิตในสต็อกจำนวนมาก ดังนั้นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายๆ แห่งจำเป็นต้องลดราคาขายลง ทำให้การแข่งขันยิ่งรุนแรงขึ้น ยอดขายโดยรวมจะลดลง ขณะที่ต้นทุนยังสูงอยู่ แนวทางแก้ไขคือ ต้องติดตามสถานการณ์ธุรกิจ อุตสาหกรรม และทิศทางภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด จำกัดจำนวนโครงการที่เปิดใหม่ให้มีจำนวนมากขึ้นไป สร้างสินค้าคุณภาพ ควบคุมต้นทุน ลดค่าใช้จ่าย เน้นการบริการและเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และสร้างความแตกต่างเพื่อรักษายอดขาย วิธีการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อกำไรโดยรวมบ้าง
- ความเสี่ยงเรื่องกำลังซื้อลดลง** ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อส่งออกอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อการส่งออกลดลงจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยค่อนข้างมาก เพราะการเติบโตทางเศรษฐกิจพึ่งพาการส่งออกในอัตราที่สูง ทำให้เกิดปัญหาการว่างงาน จึงอาจทำให้ผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่นและระมัดระวังเรื่องการใช้จ่ายมากขึ้น แนวทางแก้ไข คือ บริษัทฯ ต้องเน้นดำเนินการโครงการให้มี

คุณภาพในราคาที่แข่งขันได้ โดยใช้นวัตกรรมต่างๆ เข้ามาช่วยให้มากขึ้น ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง และกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯ ต้องใช้วิธีการทางการตลาดให้หลากหลายมากขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย

7. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง** การลงทุนสาธารณูปโภคของภาครัฐทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมา และขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะแรงงานฝีมือยิ่งหายาก ผลที่ตามมาคืองานก่อสร้างอาจล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ทำให้ลูกค้าไม่พอใจ ยอดขายตก สร้างผลเสียหายแก่บริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แนวทางแก้ไขคือ ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกตรผู้รับเหมาเพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดี และใช้ระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น เพื่อลดอัตราการใช้แรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้

## การพัฒนาอย่างยั่งยืน

### Sustainable Development Goal (SDG)

#### เป้าหมาย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและสร้างความพึงพอใจให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นสนับสนุนในด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการมีจิตสำนึกในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม (Environmental preservations) การมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: SR) และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และ การต่อต้านการคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) โดยมีเป้าหมายสำคัญคือการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม ศิลปะ และ วัฒนธรรมอันดีของสังคมและประเทศชาติ

#### รางวัลและผลงานที่น่าภาคภูมิใจในปี 2562

ปี 2562 เป็นอีกปีแห่งความภาคภูมิใจบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือที่สามารถสร้างคุณภาพในด้านต่างๆ และได้รับรางวัลต่างๆ และผ่านเกณฑ์มาตรฐานจากหลายสถาบัน ได้แก่

1. บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ผ่านเกณฑ์และรับรอง เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต โดยบริษัทฯ ได้ยื่นเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 และได้ผ่านกระบวนการประเมินตนเองว่าบริษัท มีนโยบายที่ชัดเจนของการไม่ยอมรับการคอร์รัปชันซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยบริษัทได้มีนโยบายอย่างชัดเจน และ ได้รับพิจารณาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ให้บริษัทฯ ผ่านเกณฑ์และรับรอง “บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)” เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ทั้งนี้ นายแพทย์ วิเชียร แพทยานันท์ ท่านประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ กรรมการผู้จัดการ ได้เข้ารับมอบใบประกาศนียบัตรจาก คุณกุลเวช เจนวัฒนวิทย์ กรรมการผู้อำนวยการสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในงาน CAC Internal Conference Day 2019 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 ที่โรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท กรุงเทพฯ



2. ได้รับรางวัลอาคารประหยัดพลังงานจากกระทรวงพลังงาน ได้รับรางวัลการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ประจำปี 2562 จากกระทรวงพลังงาน ถึง 2 โครงการ คือ 1.โครงการ เดอะ คิวเว่ (The Cuvee) สถานีแยก ดิวานนท์ ได้รับรางวัลการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานระดับดีมาก ซึ่งมีค่าประหยัดพลังงานถึง 59% และ 2. โครงการ เดอะ แครฟ ริเวอร์ไลน์ (The Clev Riverline) เจ้าพระยา วงศ์สว่าง ได้รับรางวัลการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานระดับดี ซึ่งมีค่าประหยัดพลังงาน 45% เมื่อเทียบกับอาคารอ้างอิง



3. บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทในกลุ่ม บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัลเชิดชูเกียรติการรับรองเกณฑ์มาตรฐานธรรมาภิบาลธุรกิจ จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ประจำปี 2562 เป็นปีที่ 5 ติดต่อกันและหลังจากปี 2562 จะมีผลรับรองต่อไปอีกถึง 23 กรกฎาคม 2565



## การเข้าร่วมในเครือข่ายการพัฒนาที่ยั่งยืน

กลุ่มบริษัทฯ สนับสนุนการขับเคลื่อนนโยบายความยั่งยืนร่วมกับภาครัฐ และองค์กรต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ดังนี้

- เป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต หรือ CAC เพื่อร่วม แก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการที่จะปฏิเสธการรับและ จ่ายสินบน รวมถึงการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ยึดถือเป็น แนวทางปฏิบัติอย่างเคร่งครัดทั่วทั้งองค์กร
- สนับสนุนการจ้างงานคนพิการในสถานประกอบการ ตามมาตรา 35 ร่วมกับ มูลนิธินวัตกรรมเพื่อสังคม สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) กระทรวงแรงงาน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 (เริ่มปี 2558) จำนวน 9 คน
- ผู้บริหารระดับสูงสุด นายแพทย์ วิเชียร แพทยานันท์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทฯ (Group CEO) ดำรงตำแหน่งกรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



## 1. การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

แนวทางในการดำเนินนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. ให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อบังคับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
2. คัดแยกประเภทขยะทุกครั้งก่อนทิ้งเพื่อประโยชน์ ในการจัดการ
3. ควบคุมและจัดการกับคุณภาพของน้ำทิ้งจาก กระบวนการก่อสร้างและการอยู่อาศัยให้ถูกต้องและเหมาะสม
4. ประหยัดและอนุรักษ์การใช้พลังงานที่เกี่ยวข้อง
5. มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพโดยนำกลับมาใช้หมุนเวียนแทนการทิ้งและมุ่งเน้นการจัดหาพลังงานหมุนเวียนทดแทนเพื่อลดก๊าซเรือนกระจก
6. ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม อย่างเต็มที่โดยให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง
7. สร้างคุณภาพชีวิตและสุขอนามัยที่ดีให้กับพนักงาน

### 1.1 มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการของบริษัท

กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) ให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ (พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 บริษัทได้เห็นความสำคัญงานสิ่งแวดล้อมโครงการตั้งแต่กระบวนการเริ่มต้นของการพิจารณาขออนุญาตโครงการ และการกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมลงในรายงาน ฯ ทั้งช่วงงานก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินโครงการ เพื่อเป็นการเตรียมการ ควบคุม ป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) กลุ่มบริษัทฯตระหนักถึงความความรับผิดชอบ ต่อปัญหาและความสำคัญของสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างมาก จึงกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเราสามารถป้องกันและควบคุมทุกกิจกรรมไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

#### (1) สิ่งแวดล้อมโครงการช่วงเตรียมการและก่อนเริ่มงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA Report (Environmental Impact Assessment Report) รายงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายภายใต้ พระราชบัญญัติ(พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 ซึ่งกำหนดให้บริษัทที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีที่ดินตามที่ดินที่ระบุไว้ใน พ.ร.บ. จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ ระหว่างการก่อสร้างโครงการ และช่วงดำเนินการโครงการ โดยมีการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่

1. ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย คุณภาพอากาศ มลพิษทางอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน คุณภาพน้ำ เป็นต้น
2. ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบนิเวศวิทยาสังคมเมือง เป็นต้น

3. ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การจัดการขยะมูลฝอย ระบบไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น
4. ด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย ผลกระทบต่อสุขภาพ สังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA Report (Environmental Impact Assessment Report) โดยมีมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ Chateau in town @เสนาสเตรชั่น ได้รับหนังสือมติเห็นชอบต่อรายงาน วันที่ 11 ก.ค. 62

## (2) สิ่งแวดล้อมโครงการ (ช่วงงานก่อสร้าง)

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมที่ผ่านมากลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในการดำเนินการปฏิบัติตามมาตรการผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงาน EIA ทุกประเด็นอย่างเคร่งครัด และจากสถานการณ์ในปัจจุบันปัญหาของฝุ่น PM2.5 ปกคลุมกรุงเทพฯ และปริมณฑล และส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนเป็นอย่างมาก กลุ่มบริษัทได้ออกมาตรการป้องกันและช่วยบรรเทาปัญหาฝุ่น PM 2.5 ที่เกิดขึ้นกับกิจกรรมการก่อสร้างอย่างเร่งด่วน อีกทั้งควบคุมการเกิดมลภาวะในกิจกรรมการก่อสร้าง การป้องกันมลภาวะจากแหล่งกำเนิดโดยกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการเร่งด่วนในการช่วยลดฝุ่นจากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการ ดังนี้

1. เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีฝุ่นและพิษน้อยเพื่อลดการเกิดฝุ่นในช่วงกิจกรรมการก่อสร้าง
2. กำหนดช่วงเวลา และจำนวนในการขนส่งเข้าออกสถานที่ก่อสร้างในแต่ละวันให้น้อยที่สุด
3. ใช้ผ้าใบก่อสร้าง (Mesh Sheet) คลุมโดยรอบอาคารสูง
3. ติดตั้งระบบน้ำฉีดโดยรอบอาคารที่อยู่ระหว่างกิจกรรมการก่อสร้าง
4. ทำความสะอาดถนนที่เป็นทางเข้า – ออกโครงการ และภายในพื้นที่โครงการ
5. ฉีดพรมน้ำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดฝุ่น

## (3) สิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

จากสถานการณ์ฝุ่นละออง PM 2.5 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีความรุนแรงเพิ่มสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อสภาพอากาศ และอาจเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดปัญหาสุขภาพต่อลูกบ้านและประชาชนโดยรอบโครงการ กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมเสมอมา กลุ่มบริษัทจึงกำหนดมาตรฐานที่ต้องเพิ่มความเข้มข้นในการปฏิบัติในทุกกระบวนการมากยิ่งขึ้น ไม่ใช่เพียงแต่ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในระหว่างการทำงาน แต่รวมถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมหลังลูกค้าเข้าอยู่อาศัยแล้ว โดยกลุ่มบริษัทได้จัดให้เจ้าหน้าที่เข้าทำความสะอาดภายในพื้นที่โครงการ บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เก็บกวาดใบไม้ รวมถึงฉีดน้ำแรงดันสูงทำความสะอาดชะล้างพื้น ช่วยลดฝุ่นละอองที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวทำกิจกรรมได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งบริการล้างแอร์ Air Condition Cleaning และทำความสะอาดห้อง House Cleaning กิจกรรมในส่วนของ CMC WE CARE กลุ่มบริษัท ได้ต่อยอดการพัฒนาโครงการที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานทั้งในบ้านและในระดับโครงการ โดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน และได้รับรางวัลอาคารที่สามารถอนุรักษ์พลังงานได้ดีกว่ามาตรฐานกำหนด การออกแบบระบบภายในอาคาร และเลือกใช้วัสดุที่สามารถสกัดกั้นความร้อนและความชื้นจากภายนอกได้ดี การจัดวางตำแหน่งตัวอาคารให้สามารถรับแสงและทิศทางลมจากธรรมชาติ ออกแบบตัวอาคารในแต่ละชั้นให้มีพื้นที่โล่งเพื่อรับแสงจากภายนอก และให้ตัวอาคารมีการถ่ายเทอากาศให้มากที่สุด เพื่อลดการใช้เครื่องปรับอากาศและพลังงานไฟฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด

ใหญ่ เพื่อลดปริมาณความร้อนสะสมที่พื้นคอนกรีตถ่ายเทสู่ตัวอาคาร รวมถึงการเลือกวัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน และกำหนดตำแหน่งการติดตั้งหลอดไฟให้เหมาะสมกับการใช้งานเป็นสำคัญ เพื่อลดการใช้พลังงานในอาคารลงให้เหลือน้อยที่สุดทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร กลุ่มบริษัทยังคงมุ่งดำเนินกิจกรรมทางด้านสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อลูกค้า พนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนรอบข้าง

## 1.2 การส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร

บริษัทฯ เห็นความสำคัญในการควบคุมการใช้ทรัพยากรเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งจะเกิดขึ้นได้ต้องอาศัยความร่วมมือของทุกคนในองค์กร โดยสร้างค่านิยมให้พนักงานตระหนักและเห็นความสำคัญในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การรณรงค์การใช้ทรัพยากร การประหยัดพลังงาน รวมถึงการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์เครื่องใช้ในที่ทำงานอย่างรู้คุณค่า และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมภายในสำนักงาน โดยการให้พนักงานทุกระดับเกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการ 5ส เพื่อให้พนักงานทุกคนมีจิตสำนึกในการอนุรักษ์พลังงานใช้พลังงานและทรัพยากรต่าง ๆ เท่าที่จำเป็นและเหมาะสมกับการใช้งานซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงได้ โครงการ 5ส ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยด้วยโครงการต่าง ๆ ดังนี้

1. กำหนดพื้นที่เปิด-ปิดไฟส่องสว่างและเครื่องปรับอากาศตามความจำเป็น
2. ขอความร่วมมือจากพนักงานทุกคนช่วยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศห้องประชุม ทุกครั้งหลังจากออกจากห้องประชุม เพื่อเป็นการสร้างจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีคุณค่า ซึ่งจะสามารถสร้างลักษณะนิสัยการอนุรักษ์พลังงานของพนักงานที่จะนำกลับไปใช้ที่บ้านและสถานที่อื่นๆ
3. รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟและเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง เนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่ออกไปรับประทานอาหารภายนอกจึงไม่มีความจำเป็นในการใช้ไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน
4. รณรงค์การใช้กระดาษ reuse ในการพิมพ์เอกสาร และ ถ่ายเอกสารรวมถึงลดความจำเป็นในการพิมพ์เอกสารโดยขอให้จัดเก็บในรูปแบบของแฟ้มเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หรือให้มั่นใจว่าการส่งพิมพ์เอกสารมีความถูกต้องไม่ต้องแก้ไขก็จะช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษได้รวมถึงการเปลี่ยนการสั่งซื้อกระดาษจากความหนา 80 แกรม มาเป็นกระดาษความหนา 70 แกรม ลดการสั่งซื้อและควบคุมการใช้อุปกรณ์สำนักงานเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ไปด้วย
5. การขอความร่วมมือกับพนักงานช่วยกันตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงวันหยุดต่อเนื่องตามเทศกาลต่างๆ โดยการถอดปลั๊กและปิดไฟอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เพื่อป้องกันอัคคีภัยจากกระแสไฟฟ้าและลดการใช้พลังงาน

## 2 การดูแลชุมชนและสังคม (Social Responsibility)

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจเพื่อการเจริญเติบโตอย่างมั่นคง สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคม กลุ่มบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อการดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใสไปพร้อมกับการดูแลผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ

### 2.1 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการคอร์รัปชันส่งผลร้ายและเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและสร้างความไม่เป็นธรรมในทางธุรกิจส่งผลเสียทั้งด้านจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ และไม่เป็นที่ยอมรับทั้งภายในและต่างประเทศ รวมทั้งทำให้ผู้มีส่วนได้เสียขาดความเชื่อมั่น ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงปฏิบัติตามกฎหมายประเทศไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชันและการกำหนดเป็นนโยบายสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่จะไม่สนับสนุนกิจการ กลุ่มบุคคล หรือบุคคลที่มีส่วนร่วมกับการแสวงหาผลประโยชน์อันไม่พึงได้รับไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มี

- 1) การสื่อสารและฝึกอบรมเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้าน การทุจริตคอร์รัปชันภายในกลุ่มบริษัทฯ โดยจัดให้มีการสื่อสารให้พนักงานรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญของธรรมาภิบาล การทุจริตคอร์รัปชันผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
- 2) จัดให้มีการอบรมหลักสูตรจริยธรรมและจรรยาบรรณของ กลุ่มบริษัทฯ ในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับพนักงานใหม่ทุกคนและทุกระดับชั้นในวันปฐมนิเทศโดยพนักงานทุกคนจะต้องผ่านการอบรมในหลักสูตรดังกล่าว พร้อมลงนามสัตยาบันเริ่มในปี 2563 โดยตลอดปี 2562 มีพนักงาน เข้าร่วมอบรมปฐมนิเทศจำนวน 245 คน
- 3) กลุ่มบริษัทฯ แจ้งนโยบายการรับของขวัญของกำนัล “No Gift Policy” ให้กับผู้บริหาร พนักงาน นายหน้า คู่ค้าและสถาบันการเงินต่าง ๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกกลุ่มบริษัทฯ
- 4) กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันอย่างชัดเจนเพื่อรับการร้องเรียนจากผู้บริหาร พนักงาน ลูกค้า และคู่ค้าพร้อมให้ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย และให้การคุ้มครองกับพนักงานหรือบุคคลที่แจ้งเบาะแส การทุจริตคอร์รัปชันตามที่กำหนดโดยข้อร้องเรียนทุกเรื่องจะถูกส่งให้กับประธานกรรมการตรวจสอบได้รับทราบและเก็บข้อมูลไว้ เป็นความลับ

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ ได้รับการรับรองให้เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน(CAC-Thailand’s Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption)

## 2.2 การจ้างงาน

กลุ่มบริษัทฯยึดหลักจริยธรรมในการสรรหาและว่าจ้างโดยจะคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ด้วยความเป็นธรรมโดยคำนึงถึง คุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงาน คุณวุฒิทางการศึกษา ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นแก่งาน และเคารพในเกียรติและศักดิ์ศรีของทุกคนไม่มีการกีดกันเรื่องเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือ ความบกพร่องทางด้านร่างกาย เป็นต้นโดยจะเห็นได้ว่าในกระบวนการ สรรหาพนักงานจะมีการสัมภาษณ์ผู้สมัครงานมากกว่า 1 คนในแต่ละตำแหน่งงาน เพื่อคัดสรรผู้มีคุณวุฒิที่เหมาะสมที่สุดโดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯมีการสนับสนุนการจ้างงานรวมเป็นจำนวนทั้งหมด 245 คน

## 2.3 การใช้แรงงานเด็ก

กลุ่มบริษัทฯได้กำหนดให้มีแนวทางปฏิบัติสำหรับการคัดกรองและการตรวจสอบผู้รับเหมาและผู้รับเหมาช่วงที่มีความเสี่ยงต่อการใช้แรงงานเด็กแม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้เป็นนายจ้างโดยตรงของแรงงานของผู้รับเหมาและผู้รับเหมาช่วงแต่กลุ่มบริษัทฯได้กำหนดนโยบายให้ใช้แรงงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทฯเองก็ดีแรงงานของผู้รับเหมาที่ดีหรือแรงงานผู้รับเหมาช่วงที่ดีโดยจะต้องไม่มีการใช้แรงงาน เด็ก แรงงานบังคับ หรือแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาอย่างผิดกฎหมายอย่างเด็ดขาด

## 2.4 การเลิกจ้าง/ไม่เลิกจ้าง

กลุ่มบริษัทฯถือเป็นนโยบายว่าพนักงานทุกคนเป็นตัวแทนในการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร ดังนั้นพนักงานทุกคนจะไม่ถูกเลิกจ้าง เว้นแต่พนักงานกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรงตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่ม





บริษัทฯ หรือมีเหตุอื่นใดที่ถูกระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ กำหนดไว้ซึ่งเหตุดังกล่าวกลุ่มบริษัทฯ มีระเบียบวิธีปฏิบัติไว้โดยชัดเจนและดำเนินการด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม และถูกต้องตามกฎหมาย

## 2.5 การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน

พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ค่าตอบแทนในลักษณะของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินสมทบ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยค่าตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายตามคุณวุฒิ วิชาชีพ และความรู้ ความสามารถเป็นสำคัญโดยไม่มีความแตกต่างทางด้านเชื้อชาติ เพศ หรือ ความเป็นผู้ด้อยโอกาสหรือคนพิการแต่อย่างใด นอกจากนั้นเพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มพิจารณาในนำแนวคิดเกี่ยวกับ Objectives and Key Results (OKR) มาเป็นเครื่องมือในการบริหารการจ่ายค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงานรวมถึงการจัดสวัสดิการอื่น ๆ เช่น โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program – EJIP) เพื่อสร้างความผูกพันการมีส่วนร่วมระหว่างองค์กรกับพนักงานระยะยาวต่อไป

## 2.6 กระบวนการจัดการข้อร้องเรียน ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการร้องทุกข์ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงานอย่างชัดเจนเพื่อรับการร้องเรียนจากผู้บริหาร พนักงาน พร้อมให้เป็นธรรมกับทุกฝ่าย และให้การคุ้มครองกับพนักงานที่ร้องทุกข์ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงานตามที่กำหนดโดยข้อร้องเรียนทุกเรื่องจะถูกส่งให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับทราบ และเก็บข้อมูลไว้เป็นความลับ

## 2.7 การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินการด้านสิทธิมนุษยชนครอบคลุมทุกกลุ่มบุคคลที่ได้รับผลกระทบ เช่น พนักงาน เด็ก สตรี คนพิการ คู่ค้า และ แรงงานต่างชาติ ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการดำเนินงานที่ละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งในกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยตรง รวมถึงผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ กลุ่มบริษัทฯ มุ่งนโยบายเรื่องความเสมอภาคและโอกาสที่เท่าเทียมกันโดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติและศักดิ์ศรี รวมทั้งสิทธิเสรีภาพส่วนบุคคลต้องได้รับความคุ้มครองไม่ให้ถูกละเมิดจากการใช้ การเปิดเผย หรือ การถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคล เช่น ชีวประวัติ ประวัติสุขภาพ ประวัติการทำงาน หรือข้อมูลส่วนตัวอื่น ๆ ไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้กระทำไปตามหน้าที่โดยสุจริต หรือ ตามกฎหมาย หรือ เพื่อประโยชน์ส่วนรวม โดยหากพนักงานไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือถูกละเมิดสิทธิ กลุ่มบริษัทฯ เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องเรียนขอความเป็นธรรมได้เพื่อให้พนักงานมั่นใจว่าจะไม่ถูกละเมิดสิทธิส่วนบุคคลด้วย

## 2.8 การพัฒนาศักยภาพและส่งเสริม ความก้าวหน้าทางอาชีพ

พนักงานนับเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่ามากที่สุดของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากพนักงานคือผู้ผลักดันให้ภารกิจต่าง ๆ สำเร็จ ลุล่วงตาม วัตถุประสงค์ การส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ สอดคล้องตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนมีคุณลักษณะที่ดีพึงประสงค์และมีทัศนคติที่ดีต่อกลุ่มบริษัทนั้นย่อมส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เติบโตก้าวหน้า และเกิดการพัฒนาย่าง ต่อเนื่องนอกจากนี้ยังเป็นการเตรียมความพร้อมของพนักงานให้สามารถรองรับและเป็นผู้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่จะ เกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคตด้วยกลุ่มบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาพนักงาน เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมและพัฒนาความรู้และทักษะการทำงานให้แก่พนักงานและผู้บริหารดังนี้

### 2.8.1 การอบรมหมวดพื้นฐานสำหรับพนักงานเข้าใหม่

หมายถึงหลักสูตรสำคัญที่เป็นพื้นฐานและจำเป็นเบื้องต้นในการเริ่มทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ สำหรับพนักงานใหม่ได้เรียนรู้และเข้าใจกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวัฒนธรรมของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากพนักงานใหม่มาจากหน่วยงานที่มีความแตกต่าง หรือเป็นนักศึกษาที่จบใหม่ ดังนั้นการปรับตัวให้เข้ากับกลุ่มบริษัทฯ จึงเป็นสิ่งสำคัญและเป็นก้าวแรกของการมาทำงานร่วมกันกับกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรอบรมประกอบด้วย

- ก) ปฐมนิเทศพนักงานใหม่
- ข) ระบบการประเมินผลงาน
- ค) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรม และ จรรยาบรรณ ในการดำเนินธุรกิจ ของกลุ่มบริษัทฯ
- ง) ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศสำหรับองค์กร Corporate Information and Technology System
- จ) การใช้งาน Employee Self-service, Manager Self-service
- ฉ) ความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้างทั่วไป
- ช) ความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ (Product Knowledge)

### 2.8.2 การอบรมหมวดพัฒนาตนเองและการบริหารจัดการ

หมายถึงหลักสูตรที่พัฒนาความสามารถของตนเองเพิ่มเติมทั้งพนักงานและผู้บริหาร

- ก) การสร้างจิตสำนึกองค์กรในการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน
- ข) เทคนิคการประสานงาน กับคนในองค์กร
- ค) เทคนิคการสร้างพลังคิดบวก
- ง) งานสัมมนาความร่วมมือเศรษฐกิจการค้าจีน (กวางตุ้ง) – ไทย
- จ) ต่อยอดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ “อาวุธสู่ความสำเร็จ”
- ฉ) Develop yourself
- ช) งานวิจัยเพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาที่ยั่งยืนด้วยปรัชญาพอเพียง
- ช) การคุ้มครองบริโภคด้านโฆษณา
- ฉ) ช่องทางการหาลูกค้าเป้าหมาย (Lead Clients) เพื่อเพิ่มค่าตอบแทน Commission

### 2.8.3 การอบรมหมวดพัฒนาภาวะผู้นำ

- ก) การวางแผนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Management)
- ข) การบริหารทีม
- ค) ทักษะการแก้ไขปัญหาและการตัดสินใจ
- ง) การพัฒนาทักษะหัวหน้างาน
- จ) การพัฒนาเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ท่ามกลางปัจจัยลบที่ท้าทาย
- ฉ) Leadership Transformation

### 2.8.4 การอบรมหมวดเทคโนโลยีสารสนเทศ

หมายถึงหลักสูตรการเรียนรู้เกี่ยวกับโปรแกรมด้านคอมพิวเตอร์เพื่อการทำงาน

- ก) ระบบบริหารการขายและฐานข้อมูลลูกค้า (Sales and Customer Management System)



- ข) หลักสูตรการใช้ระบบการจัดการและการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning)
- ค) ระบบรายงานเชิงธุรกิจอัจฉริยะ (Business Intelligence System)
- ง) ระบบเสริมการจัดการทรัพยากรมนุษย์อย่างมีประสิทธิภาพ (Human Resource Management)

### 2.8.5 การอบรมหมวดควบคุมคุณภาพและความปลอดภัย

หมายถึงหลักสูตรการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบบริหารจัดการด้านคุณภาพ หลักสูตรส่งเสริมด้านคุณภาพ และระบบบริหารจัดการด้านความปลอดภัย และหลักสูตรตามที่กฎหมายกำหนด

- ก) วิธีแก้ไขปัญหาเบื้องต้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ลัพท์ขัดข้อง
- ข) เทคนิคการประสานงานในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- ค) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม และการดูแลบำบัดน้ำเสีย
- ง) การติดตั้งและใช้งานกระเช้าไฟฟ้า
- จ) การอบรมซ้อมอพยพหนีไฟและดับเพลิง

### 2.8.6 การอบรมหมวดตามกลุ่มอาชีพ

หมายถึงการอบรมในหลักสูตรเฉพาะที่พัฒนาสำหรับตำแหน่งงานในหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีความต้องการที่แตกต่างกันตามกลุ่มอาชีพ เช่น หน่วยงานวิศวกรก่อสร้าง หน่วยงานจัดซื้อ หน่วยงานการเงิน และบัญชี เป็นต้น

- ก) โครงการบริหารศูนย์ประสานงานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน
- ข) Audit Manager Tools and Techniques
- ค) Quality Assurance and Improvement Program (QAIP)
- ง) Service Standards Of Sales
- จ) ชัดเจนตรงประเด็น กับภาษีหัก ณ ที่จ่าย
- ฉ) Professional Selling Skills
- ช) RI Workshop & Visit PTTOR
- ซ) คุณสมบัติและการทำงานของผลิตภัณฑ์
- ฌ) การขอยื่นสินเชื่อ การวิเคราะห์ลูกค้าเบื้องต้นก่อนรับจอง
- ญ) กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมืองสำหรับนักกฎหมายมืออาชีพ

## 2.9 สุขภาพและความปลอดภัย

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการส่งเสริมความปลอดภัยให้แก่พนักงาน เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยในการทำงาน และควบคุมความไม่ปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของพนักงานและถ่ายทอดไปยังพนักงานทุกระดับ

**2.9.1 กลุ่มบริษัทฯ ถือว่าความปลอดภัยในการทำงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบอันดับแรก**ของพนักงานทุกคนทุกระดับและต้องให้ความร่วมมือปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อให้เกิดความปลอดภัยทั้งของตนเองและผู้อื่น

**2.9.2** กลุ่มบริษัทมีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

**2.9.3** กลุ่มบริษัทจัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มทักษะความรู้ความสามารถในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยรวมทั้งเสริม สร้างจิตสำนึกแก่ให้พนักงานและผู้เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

**2.9.4** กลุ่มบริษัทสนับสนุนงบประมาณและทรัพยากร อาทิ บุคลากร เครื่องมืออุปกรณ์ป้องกันและอื่น ๆ ให้เพียงพอเหมาะสมรวมถึงการรักษาไว้ซึ่งสุขภาพอนามัยที่ดีอีกทั้งการดูแลป้องกันอุบัติเหตุ และโรคติดต่อที่เกิดจากการทำงานของพนักงานทุกคน

**2.9.5** กลุ่มบริษัทติดตามและทบทวนการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยเพื่อการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

## 2.10 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงาน ผู้บริหาร รวมทั้งลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจได้มีส่วนร่วมในการตอบแทนและรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนส่วนรวมผ่านกิจกรรม CSR อย่างต่อเนื่อง ในช่วงปีที่ผ่านมาจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมดังนี้

### ด้านสังคม

กิจกรรม ธารน้ำใจช่วยชีวิตปลอดภัย...อุ่นใจกับ CMC ร่วมรณรงค์ ให้กับผู้ใช้ชีซี ที่จะเดินทาง ในเทศกาลสงกรานต์ ใช้รถ ใช้ถนนอย่างปลอดภัย





## ด้านพัฒนาศักยภาพเยาวชนและการศึกษา

กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ นำของขวัญไปมอบให้กับเยาวชนชุมชนมะนาวหวานและชุมชนดาวคะนอง ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่รอบบริเวณบริษัทฯ



กิจกรรมส่งมอบปฏิทินเก่ากว่า 100 ใบ ให้กับสำนักงานจัดการทรัพยากรสินจุฬาฯ (PMCU) เพื่อรวบรวมนำไปบริจาคให้กับศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอดมูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ จังหวัดนนทบุรี



## ด้านชุมชนสัมพันธ์/ลูกค้าสัมพันธ์

- กิจกรรม CMC Privilege Day : Workshop Paint Cup Limited Edition พร้อมชมภาพยนตร์รอบพิเศษ Avengers : Endgame
- กิจกรรม CMC Privilege Day : Movie day : ชมภาพยนตร์เรื่อง Godzilla king of the monsters
- กิจกรรม CMC Privilege Day : Workshop DIY Terrarium (จัดสวนในขวดแก้ว)
- กิจกรรม CMC Privilege Day : Movie day : ชมภาพยนตร์เรื่อง SPIDER-MAN : FAR FROM HOME
- กิจกรรม CMC We Care : DIY “หมวกสานพาเพลิน” พร้อม ชมภาพยนตร์เรื่อง SPIDER-MAN : FAR FROM HOME
- กิจกรรม CMC We Care : DIY “ปลูกรัก CMC” พร้อมชมภาพยนตร์เรื่อง The Lion King
- กิจกรรม CMC We Care : ชวนลูกบ้านชมภาพยนตร์เรื่อง Fast and furious Hobbs and Shaw
- กิจกรรม CMC We Care : DIY “แฟนท์รักด้วยกระเป๋าคู่” พร้อมชมภาพยนตร์เรื่อง ANGEL HAS FALLEN



- กิจกรรม CMC We Care : DIY “หมวกสวยด้วยมือเรา” พร้อมชมภาพยนตร์เรื่อง MALEFICENT 2: MISTRESS OF EVIL



- กิจกรรม CMC We Care : CMC ชวนลูกบ้านมาออกกำลังกายกับกิจกรรม “เดิน-วิ่ง มินิมาราธอน ครบรอบ 36 ปี สมาคมอาคารชุดไทย”



### 3 การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯและบริษัทย่อย(“กลุ่มบริษัทฯ”) (Corporate Good Governances)

กลุ่มบริษัทฯให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่ สอดคล้องกับ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลักการกำกับดูแล กิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 หรือ Corporate Governance Code for Listed Companies 2017 ที่ออก โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการ

กำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นระบบการบริหารจัดการที่ก่อให้เกิด ความเป็นธรรม โปร่งใส สามารถสร้างผลตอบแทน และเพิ่มมูลค่าระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงสร้าง ความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสนับสนุนส่งเสริมความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต และนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไป ในเดือนธันวาคม 2562 คณะกรรมการ ของ บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ได้ทำการทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้สอดคล้องกับ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ประกอบด้วยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดี 8 หลักปฏิบัติ จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ จรรยาบรรณของคณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และ พนักงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดปฐมนิเทศการกำกับการดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่พนักงานที่เข้าใหม่ตั้งแต่ก่อนเริ่มต้นการทำงานพร้อมให้ลงนามรับทราบและยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยถือเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของ “ระเบียบข้อบังคับการทำงานของ กลุ่มบริษัทฯ” และพนักงานที่ปฏิบัติงานเดิมต้องลงนาม รับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายนี้อย่างเคร่งครัดเช่นกันเริ่มตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน ของกลุ่มบริษัทฯ ทราบถึงหลักการปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษาจริยธรรมของบริษัทฯ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อลูกค้า การปฏิบัติต่อพนักงาน การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญา การปฏิบัติต่อ คู่แข่ง การเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายใน การใช้สิทธิทางการเมืองการปกครอง ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ความรับผิดชอบต่อความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงาน การทำธุรกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ภาระหน้าที่อันพึงปฏิบัติต่อการร้องเรียน และ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

### 3.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการมีระบบบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส และตรวจสอบได้ ตลอดจนการมีการ ถ่วงดุลอำนาจ และระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสม ควบคู่ไปกับการเคารพสิทธิและความเท่าเทียมกัน ของผู้ถือหุ้น และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างให้องค์กรมีภูมิคุ้มกันที่ดีและสร้างความ เจริญเติบโตอย่างสมดุล และยั่งยืนในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการเพื่อให้ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุก คนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานโดยมีสาระสำคัญคือ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มุ่งมั่นที่จะนำหลักการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมในการดำเนิน ธุรกิจ และจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ไปปฏิบัติในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ
2. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับของกลุ่มบริษัทฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง
3. ดำเนินการให้โครงสร้างการจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการแต่ละคณะ และผู้บริหารอย่างชัดเจน
4. ดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมรวมถึงการมีระบบ บัญชีและรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้
5. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา トラบเท่าที่ไม่กระทบ ต่อ ประโยชน์อันชอบธรรมของกลุ่มบริษัทฯ
6. ตระหนักและเคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ ของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
7. ดำเนินการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

8. มุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจ โดยยึดมั่นในการสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการรับฟังและทบทวนตนเอง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริหาร และสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดอยู่เสมอ
9. ปูปลูกฝังคุณธรรม จริยธรรม สร้างจิตสำนึกอันดีงาม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรม ตลอดจนมุ่งมั่น ในการพัฒนา และยกระดับขีดความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง
10. ต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชั่น ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา เคารพต่อกฎหมาย และสิทธิมนุษยชน
11. ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์ของผลประโยชน์ด้วยความรอบคอบ และมีเหตุผล โดยยึดถือประโยชน์ของกลุ่ม บริษัทฯ เป็นที่ตั้ง

### 3.2 หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 8 หลักปฏิบัติ

#### หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบในฐานะผู้นำองค์กร เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดยุทธศาสตร์และทิศทางการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและในระยะยาว กำหนดกระบวนการตรวจสอบ และการกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร สู่ความยั่งยืน

##### หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานมีจุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดให้มีการทบทวนทุกปี

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน และงบประมาณของกลุ่มบริษัทฯ โดยจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ เพื่อร่วมกันกำหนดทิศทางองค์กรผ่านการประชุมเชิงปฏิบัติการ ระหว่าง คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี
2. กำหนดให้มีการทบทวนวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ต่อเนื่องเป็นประจำทุกไตรมาสและทุกปี เพื่อติดตามให้ฝ่ายจัดการ ปฏิบัติตามแผนงานให้เป็นไปตามทิศทางและกลยุทธ์องค์กร
3. จัดให้มีการอภิปรายและแสดงความคิดเห็นของฝ่ายจัดการอย่างอิสระ เพื่อกำหนดกรอบทิศทางองค์กร และเตรียมพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ
4. ให้คำแนะนำข้อคิดเห็น และแนวทางบริหารจัดการกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานที่ชัดเจน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ
5. สื่อสารนโยบาย เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานให้พนักงานทุกระดับทั่วทั้งองค์กรรับทราบ
  - ผู้บริหาร: ผ่านการประชุม
  - พนักงาน: ผ่านการประชุม / ประชาสัมพันธ์ / ระบบฐานข้อมูล intranet
6. มีการติดตามและประเมินผล โดยกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานผ่านคณะกรรมการบริหารเป็นประจำรายเดือน และรายไตรมาส เทียบกับแผนธุรกิจและเป้าหมายพร้อมทั้งวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขเมื่อผลลัพธ์ที่ได้แตกต่างจากเป้าหมายที่วางไว้อย่างมีนัยสำคัญ

## หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรในทุก ๆ ด้าน ส่งเสริมและสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว มี จริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง เพื่อสร้างมูลค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดความสำเร็จของการดำเนินงาน กรรมการบริษัทคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน โดยพิจารณาและอนุมัติการกำหนดนโยบายการจัดการด้าน สิ่งแวดล้อม นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
2. คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม โดยคณะกรรมการบริษัทประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการดำเนินการและปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. คณะกรรมการบริษัทมีการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยให้มีการจัดทำและพิจารณาอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน
4. คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติเป็นประจำ
5. การปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการบริษัทฯ เฝ้าระวังและติดตามข่าวสารอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและวิกฤตอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยกำหนดกลยุทธ์และผลตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในวัฒนธรรม ของกลุ่มบริษัทฯ และมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท โดยมอบหมายให้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ

## หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ชี้สั่งตั้งสุจริตต่อกลุ่มบริษัทฯ และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของกลุ่มบริษัทฯ ประกาศที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กรรมการบริษัท และผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ชี้สั่งตั้งสุจริต โดยพิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กลุ่มบริษัทฯ มีระบบหรือกลไกอย่างเพียงพอที่จะมั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด



## หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบให้ฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

**แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท**

1. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการชดเชย ช่วยกลั่นกรองงานที่สำคัญเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชดเชย โดยระบุบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และกำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตร เป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง
3. คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ฝ่ายจัดการ และกำหนดให้มีการติดตามงานที่มอบหมาย
  - 1) รายงานผลประกอบการ และผลการปฏิบัติงานตามที่ได้รับอนุมัติ
  - 2) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
  - 3) คู่มืออำนาจดำเนินการหรือระเบียบอนุมัติโดยจัดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปี

## หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

### หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้กลุ่มบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

**แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท**

1. คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อดูแลให้มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก (objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยกำหนดเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทที่สะท้อนการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่กลุ่มบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมควบคู่กันไป โดยพิจารณาถึง
  - 1) สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
  - 2) ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
  - 3) ความสามารถในการแข่งขัน ความชำนาญ โอกาส/ความเสี่ยงทางธุรกิจ
3. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกลุ่ม บริษัท อยู่ในจิตสำนึกของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

## หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์เป้าหมาย และกลยุทธ์ในระยะกลาง และ/หรือ ประจำปีของกลุ่มบริษัทนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมตลอดทั้ง

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกลุ่มบริษัท ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำหรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์อย่างสม่ำเสมอ
2. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงปัจจัยที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมาย หลักของกลุ่มบริษัท
  - 1) ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วม หรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับกลุ่มบริษัท อย่างชัดเจน เพื่อให้กลุ่มบริษัท เข้าถึงข้อมูล หรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้อง ใกล้เคียงมากที่สุด
  - 2) ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัท ทั้งภายในและภายนอก
  - 3) ระบุความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อกลุ่มบริษัทและ ผู้มีส่วนได้เสีย โดยจัดลำดับความสำคัญมาดำเนินการให้เกิดผล
3. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อ สังคมและสิ่งแวดล้อม
4. คณะกรรมการบริษัทกำหนดเป้าหมาย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกลุ่มบริษัททั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการสื่อสารวัตถุประสงค์เป้าหมายและแผนงานประจำปีให้ทั่วทั้งองค์กร
6. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม และติดตามการดำเนินการตามแผนงานประจำปี

## หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

### หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัททั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติ หลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับกลุ่มบริษัท

- ฯ ไม่จำกัดเพศมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และมีกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คน ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่
2. คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาจำนวนกรรมการบริษัทฯ ที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
  3. คณะกรรมการบริษัทฯ มีสัดส่วนระหว่างกรรมการบริษัทฯ ที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่เป็นผู้บริหารสะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดยส่วนใหญ่เป็นกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระทำงานร่วมกับคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ
  4. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการอายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทฯ และการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไว้ในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัท

### หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการบริษัทฯ เลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทฯ เอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดว่าประธานกรรมการบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระ
2. ประธานกรรมการบริษัทฯ และกรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่และความรับผิดชอบแยกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อให้ไม่มีใครคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด ดังนี้
  - 1) ประธานกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมีหน้าที่อย่างน้อยครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
    - (2) เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
    - (3) เป็นผู้ลงคะแนนเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน
    - (4) เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยหารือ กับกรรมการผู้จัดการ และมีมาตรการที่ดูแลเรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
    - (5) กำกับ ติดตาม ดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
    - (6) ดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการบริษัทฯ ทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
    - (7) จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอ ที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการบริษัทฯ จะอภิปรายประเด็นสำคัญอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการบริษัทฯ มีการใช้ดุลพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
    - (8) เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการบริษัทฯ ที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการบริษัทฯ และฝ่ายจัดการ

- 2) กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
3. ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการเป็นบุคคลคนเดียวกัน บริษัทมีมาตรการดังนี้
  - 1) ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการมีส่วนได้เสีย จะต้องออกจากห้องประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ๆ
  - 2) รองประธานกรรมการบริษัทฯ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมแทน หากไม่มีรองประธานกรรมการบริษัทฯ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้เลือกกรรมการบริษัทท่านใดท่านหนึ่งให้ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม
4. คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่ได้กำหนดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ในกรณีที่กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกิน 9 ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
5. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางการดำเนินการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
6. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาท หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการบริษัทฯ แต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงาน ของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

### หลักปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการบริษัท มีกระบวนการที่โปร่งใสและ ชัดเจน เพื่อให้ ได้คณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้  
แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา
2. คณะกรรมการสรรหาจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคล เพื่อให้ได้ กรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติ มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม
3. คณะกรรมการบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคล เพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ

### หลักปฏิบัติ 3.4

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนให้มีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำพองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยเสนอโครงสร้างและอัตรา ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2. ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ สอดคล้องกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบ (accountability and responsibility) ของกรรมการบริษัทฯ แต่ละคน โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน
3. ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่น
4. คณะกรรมการบริษัทฯ เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ที่สะท้อนถึง ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละคน



### หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้กรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน
2. คณะกรรมการบริษัทมีการเปิดเผยการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการบริษัท
3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทเพื่อประโยชน์ของตน ต้องรายงานให้ประธานกรรมการบริษัทฯ และ ประธานกรรมการตรวจสอบทราบ
4. กรรมการบริษัทแต่ละคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปีงบประมาณที่มีเหตุจำเป็น
5. คณะกรรมการบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความสามารถทางธุรกิจและความเชี่ยวชาญของกรรมการบริษัทแต่ละคนนั้น ไม่ได้ขึ้นอยู่กับจำนวนบริษัทที่กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนอื่น

### หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่กลุ่มบริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยซึ่งรวมถึง
  - 1) การแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่ร่วมลงทุนเป็นผู้พิจารณากรรมการบริษัทหรือผู้บริหารในกลุ่ม ที่มีความรู้ความสามารถและมีความชำนาญในธุรกิจนั้นเข้าไปเป็นตัวแทนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือตามสัญญาร่วมทุน
  - 2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทตามข้อ 1) และให้ตัวแทนของบริษัทาดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการบริษัทฯ ควรกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่
  - 3) ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
  - 4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น
2. การเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัทฯ ควรดูแลให้มีการจัดทำสัญญาร่วมทุน (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่น เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการ



และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการ จัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐาน และกำหนดเวลา

### หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุด ย่อย โดยนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน เช่น ประเมินผลทั้งคณะ ประเมินผลรายบุคคล และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี[อันนี้ผมทำแล้วในปีนี้แต่คิดว่าไม่สำเร็จครับ]
3. คณะกรรมการบริษัท นำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการชุดย่อย

### หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการบริษัทแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะ การประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการบริษัททุกคนได้รับการ เสริมสร้าง ทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทใหม่ จะได้รับการปฐมนิเทศ
  - แนะนำข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ 9
  - ทิศทางการดำเนินธุรกิจ (วัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร)
  - บทบาทหน้าที่ ค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์อื่นของกรรมการบริษัท
2. กรรมการบริษัทจะได้รับการพัฒนาความรู้และการอบรมที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยไว้ในรายงาน ประจำปี
3. คณะกรรมการบริษัทควรมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อม ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

### หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถ เข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และ มีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็น และเหมาะสมต่อการสนับสนุนการ ดำเนินงาน ของคณะกรรมการบริษัท

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการ บริษัทสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุม
2. คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดจำนวนครั้งของการประชุมไม่น้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี
3. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกลไกให้กรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เข้า สู่การประชุม

4. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนวันประชุม
5. คณะกรรมการบริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้ สารสนเทศ รายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง
6. คณะกรรมการบริษัทฯ เข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากกรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการบริษัทฯ อาจจัดให้มีการเห็นอิสระ จากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
7. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้กรรมการบริษัทฯ ที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเอง ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วยและควรแจ้งให้กรรมการผู้จัดการ ทราบถึงผลการประชุมด้วย
8. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้มีเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่

## หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

### หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง ให้มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาฯ พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
2. คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง และรายงานแผนสืบทอดตำแหน่ง ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. คณะกรรมการบริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน
5. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่รายงานการเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทฯ หรือผู้บริหารของบริษัทอื่นต่อประธานกรรมการบริษัทฯ และประธานกรรมการตรวจสอบ รับทราบ โดยรายงานผ่าน เลขานุการบริษัท

### หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการบริษัทฯ กำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
  - ผลประโยชน์ระยะสั้น เช่น เงินเดือน เงินอุดหนุน เงินบำเหน็จ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ผลการประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ

- ผลประโยชน์ระยะยาว เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินตอบแทนการเกษียณอายุ ESOP
- 2. คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทหรือประธานกรรมการบริหารเป็นผู้สื่อสารกับกรรมการผู้จัดการเพื่อรับทราบผลการประเมิน ดังนี้
  - ผลการดำเนินงานในรอบปี เปรียบเทียบกับเป้าหมายและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา
  - สภาพคล่องทางการเงินของบริษัท สภาวะเศรษฐกิจ เปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทเดียวกัน
- 3. คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการประเมินผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ให้ สอดคล้องกับหลักการประเมินผลการปฏิบัติงาน

#### หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทฯ เข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงของผู้ถือหุ้นที่เป็นอุปสรรคต่อการทำหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ

#### หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการบริษัทฯ ติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้ติดตามดูแลการบริหารทรัพยากรบุคคลและรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งในเรื่องดังต่อไปนี้
  - โครงสร้างองค์กรและค่าตอบแทนที่เหมาะสม
  - แผนการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ
2. คณะกรรมการบริษัทฯ ให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ

### หลักปฏิบัติ 5 การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

#### หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมที่สร้างมูลค่ามาตรฐานสินค้า บริการ หรือกระบวนการทำงาน เชื่อมโยงเข้ากับแนวทางและกลยุทธ์ของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาต่อยอดนวัตกรรมทางธุรกิจ ตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง รวมทั้งปรับปรุงกระบวนการผลิต กระบวนการทำงาน การร่วมพัฒนานวัตกรรมกับคู่ค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขัน

## หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนงานในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operation Plan)

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทตระหนักและเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ โดยคำนึงถึงสิทธิตามกฎหมายหรือข้อตกลงที่มีกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสิทธิดังกล่าว ได้รับการคุ้มครองและการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันจึงได้กำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ตลอดจนคำนึงถึง ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการ พัฒนาอย่างยั่งยืน ต่อด้านการทุจริต การคอร์รัปชัน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการเคารพต่อสิทธิมนุษยชน
2. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อทางสังคม โดยเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปี
3. คณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้มีช่องทางและขั้นตอนที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถรายงานหรือร้องเรียน ในเรื่องที่น่าจะทำให้เกิดความเสียหายต่อกลุ่มบริษัท ความถูกต้องของรายงานทางการเงินหรือเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม
4. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย หรือแนวทางในการปกป้องคุ้มครองพนักงาน หรือผู้แจ้งเบาะแส ในเรื่องที่น่าจะทำให้เกิดความเสียหายต่อกลุ่มบริษัท หรือเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยกลุ่มบริษัทได้กำหนดไว้ใน จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน

## หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อความยั่งยืน

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการทบทวนและประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
2. สร้างวัฒนธรรมองค์กรและสร้างจิตสำนึกให้พนักงานทุกระดับ เกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบต่อในการจัดการสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
3. ส่งเสริมให้ความรู้ และฝึกอบรมแก่พนักงานทุกคนในเรื่องสิ่งแวดล้อม
4. ส่งเสริมระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด มีมาตรการบำบัดและฟื้นฟู การทดแทน การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
5. มีระบบคัดเลือกว่าในห่วงโซ่อุปทานที่ดำเนินธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
6. ส่งเสริมการพัฒนาและเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

## หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการบริษัทมีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท



## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทมีการบริหารจัดการทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ
2. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ

## หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

### หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้กรรมการบริษัทมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ
2. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดำเนินการในเรื่องต่อไปนี้
  - กำหนดนโยบาย และจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ
  - ส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ
  - กลุ่มบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า
  - ติดตาม ดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงาน
3. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในขึ้นเป็นหน่วยงานหนึ่งในกลุ่มบริษัทฯ โดยมีสายการรายงานไปยังคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องต่อไปนี้
  - สอบทานให้กลุ่มบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม
  - ทบทวนและกำหนดมาตรการควบคุมภายใน โดยให้ความสำคัญกับความผิดปกติที่มีนัยสำคัญ

### หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ

## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคน ต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ เพื่อแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน

### หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดนโยบายดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับกรรมการบริษัท ฝ่ายจัดการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้อำนาจอันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาส ของกลุ่มบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทฯ

## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (market sensitive information) นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง ปฏิบัติตามระบบ การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติ เพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่ กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญโดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการ ตัดสินใจ
3. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัทรายงานการมีส่วนได้เสีย ก่อนการพิจารณาการประชุม คณะกรรมการบริษัท และบันทึกไว้ในรายงานการประชุม โดยกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุมและไม่มีสิทธิออก เสียงในวาระนั้น

### หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยจัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสื่อสารให้ทุกระดับของกลุ่มบริษัทฯ และต่อบุคคลภายนอก

## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคู่มือนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ปฏิบัติตามรวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริม และปลูกฝังให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการเปิดเผยประชาสัมพันธ์ให้สาธารณชนรับทราบถึงนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมทั้งช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านเว็บไซต์ และรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทฯ

### หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีการชี้เบาะแส

## แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดการรับเรื่องร้องเรียนไว้ในหัวข้อ จรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน
2. หากเป็นการแจ้งเบาะแสในเรื่องเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน ให้ปฏิบัติตามข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ซึ่งอยู่ในนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

## หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

### หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลให้มีระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ให้ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึง กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท นักลงทุนสัมพันธ์และผู้เกี่ยวข้อง
2. การให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการจัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อรายงานทางการเงิน
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึง งบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาสหรือประจำปี
4. การเปิดเผยข้อมูลรายการใดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการบริษัท และผู้บริหารฯ ได้ปฏิบัติและเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทฯ ติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตาม และประเมินฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อรายงาน ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ หากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ร่วมกับฝ่ายจัดการหาวิธีการแก้ไขโดยเร็ว
2. การอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ มั่นใจว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

### หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กลุ่มบริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทฯ มั่นใจว่า กลุ่มบริษัทฯ มีแผนหรือกลไกอื่นใน การแก้ไขปัญหา โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล กรณีที่กลุ่มบริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทฯ มีการติดตามดูแลอย่างใกล้ชิด

2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กลุ่มบริษัทกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อ ผู้มีส่วนได้เสียรวมถึงเจ้าหนี้ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยฝ่ายจัดการต้องรายงานอย่างสม่ำเสมอ
3. คณะกรรมการบริษัทมั่นใจว่า การพิจารณาตัดสินใจในการแก้ไขปัญหาเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

#### หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดย คำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องสำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

#### หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่สื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย นักลงทุน นักวิเคราะห์หรือสื่อมวลชน อย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้มีความเข้าใจธุรกิจของกลุ่มบริษัทเป็นผู้สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกในช่องทางที่เหมาะสม
2. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์

#### หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท

#### หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

##### หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของกลุ่มบริษัท

##### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทตระหนักและเคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้น ไม่มีการกระทำใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม

ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มไม่ว่าเป็นผู้ถือหุ้นในประเทศหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันได้ใช้สิทธิของตน ทั้งสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น สิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา และสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินงานและตัดสินใจในเรื่องที่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ

2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้วาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระในหนังสือบอกกล่าวนัดประชุม
3. คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อ บุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
4. คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
5. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้หนังสือบอกกล่าวนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยจัดทำเป็นฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันประชุม
6. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิของตนในฐานะผู้ถือหุ้น โดยบริษัทส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อการพิจารณาล่วงหน้า ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
7. คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยหุ้นประเภทเดียวกันมีสิทธิออกเสียงเท่าเทียมกัน เท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
8. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงคะแนนแทน โดยใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และ เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

## หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพและผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทกำหนดวัน เวลา สถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลไม่ให้มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น
3. คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น
4. คณะกรรมการบริษัทกำหนดแนวทางในการประชุมผู้ถือหุ้น ไว้ดังนี้
  - 1) ประธานกรรมการบริษัทเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - 2) ไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้า
  - 3) กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารสูงสุดทางด้านบัญชีและการเงิน และ ผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ต้องเข้าร่วมการประชุม



- 4) ก่อนเริ่มการประชุม มีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และ ผู้ถือหุ้น ที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง
- 5) วาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีการลงมติเป็นรายบุคคล
- 6) วาระคำตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ
- 7) มีการใช้บัตรลงคะแนน รวมทั้งมีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

### หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

#### แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯเปิดเผยให้สาธารณชนทราบถึงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนในแต่ละวาระภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบนเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบันทึกการชี้แจงขั้นตอน การลงคะแนน รายชื่อกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารที่มาประชุมและลาประชุม ผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ พร้อมคำถาม คำตอบ และเปิดเผยต่อสาธารณชนบนเว็บไซต์ของบริษัท
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

### 3.3 จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

#### 1. ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทฯมีนโยบายที่จะส่งเสริมความร่วมมือระหว่างกลุ่มบริษัทฯกับผู้มีส่วนได้เสีย ในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯโดยส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือและดูแลผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิที่มี ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ พนักงาน ชุมชนและสังคม สิ่งแวดล้อม และภาครัฐ

##### 1) ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อ รับผิดชอบต่อ ชี้อสัตย์ สุจริต เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. เคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม
2. ดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจต่อผู้ถือหุ้น อันจะนำไปสู่ความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน
3. มีการพัฒนากิจการของกลุ่มบริษัทฯให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม
4. รายงานสารสนเทศสำคัญที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งสารสนเทศที่รายงานตามรอบระยะเวลาบัญชี และสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัท
5. จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทฯต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

6. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
7. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
8. เผยแพร่หนังสือบอกกล่าวนัดประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบและศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
9. อำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดย วัน เวลา สถานที่ และวิธีการ ไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน
10. ดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ด้วยความมีเหตุมีผล และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
11. ปกป้องผลประโยชน์และดูแลทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง จัดการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

## 2) ลูกค้า

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักว่าความพึงพอใจและความเชื่อมั่นของลูกค้าเป็นกุญแจสำคัญ อันนำไปสู่ความสำเร็จของกลุ่มบริษัทฯ อย่างยั่งยืน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ดำเนินการพัฒนาโครงการ การบริการ การจำหน่ายสินค้า ที่มีคุณภาพ สร้างความประทับใจมีรู้สึกต่อลูกค้า ให้เกิดการบอกต่อแบบปากต่อปาก และต้องเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น พัฒนาโครงการและบริการ คิดค้นนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มคุณค่าในการอยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพให้แก่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมกับการให้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการตัดสินใจโดยไม่ปิดบังหรือบิดเบือนข้อเท็จจริง
3. ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นธรรม และไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของลูกค้า และผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง รักษาความลับทางการค้าของลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
4. ไม่เรียกรับหรือยินยอมที่จะรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่สุจริตจากลูกค้าทั้งทางตรงและทางอ้อม
5. ปฏิบัติตามข้อตกลงทางการค้า ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้รับแจ้งลูกค้าเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
6. จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนต่อกลุ่มบริษัทฯ และคำ ร้องเรียน พึงได้รับการเอาใจใส่และดำเนินการอย่างเป็นธรรม

## 3) คู่ค้า

คณะกรรมการบริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. มีระบบการคัดเลือกคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานที่มีการดำเนินธุรกิจตามกฎหมาย ปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรมเสมอภาคและเคารพซึ่งกันและกัน
2. รักษาความลับหรือข้อมูลทางสารสนเทศของคู่ค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

3. สร้างสัมพันธภาพและความเข้าใจที่ดีต่อกัน แลกเปลี่ยนความรู้ร่วมกันพัฒนาและเพิ่มคุณค่าให้แก่สินค้าและบริการ เพื่อการเจริญเติบโตร่วมกัน
4. ปฏิบัติตามข้อตกลงทางการค้าและให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ให้รีบเจรจากับคู่ค้าเป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
5. ไม่เรียก รับ หรือยินยอมที่จะรับ ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า

#### 4) คู่แข่ง

คณะกรรมการบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและกฎหมายแข่งขันทางการค้าในประเทศต่าง ๆ ที่กลุ่มบริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ
2. ไม่ทำลายชื่อเสียงของกลุ่มคู่แข่งทางการค้า

#### 5) เจ้าหนี้

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและมีวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ทุกกลุ่มอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม
2. ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันอย่างเคร่งครัด
3. บริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ด
4. เปิดเผยฐานะทางการเงินอย่างถูกต้อง ตรงเวลา
5. ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง ให้รีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย

#### 6) พนักงาน

คณะกรรมการบริษัทถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของกลุ่มบริษัท โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ปฏิบัติต่อพนักงานโดยเคารพต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และ สิทธิขั้นพื้นฐานในการทำ งานตลอดจนไม่เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลหรือความลับของพนักงานต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ไม่เกี่ยวข้อง
2. ปฏิบัติต่อพนักงานภายใต้กรอบกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่มบริษัท
3. ส่งเสริมความเท่าเทียมกันในการจ้างแรงงาน ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่กีดกันด้วยเหตุทางเพศ สีผิว เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ความพิการ หรือสถานะอื่นใดที่ไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน
4. สนับสนุนและส่งเสริมให้มีการฝึกอบรม แลกเปลี่ยนความรู้ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรอย่างทั่วถึง สร้างความมั่นคงในอาชีพ และให้โอกาสในการเจริญก้าวหน้าตามศักยภาพของแต่ละคน
5. ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานและการพัฒนากลุ่มบริษัท
6. ให้ผลตอบแทนด้วยความเป็นธรรม เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ หน้าที่ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมแก่พนักงาน อาทิ การรักษาพยาบาล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันสุขภาพกลุ่ม รางวัลเบี่ยชยัน เป็นต้น

8. เปิดโอกาสให้พนักงานมีช่องทางสื่อสาร เสนอแนะ และร้องทุกข์ เกี่ยวกับการทำงาน ซึ่งข้อเสนอต่าง ๆ จะได้รับการพิจารณาและกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน
9. จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งจัดสภาพแวดล้อมการทำงานโดยคำนึงถึงหลักความปลอดภัย อาชีวอนามัย เพื่อเป็นการส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงาน
10. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานทุกระดับ ในการดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

#### 7) ชุมชนและสังคม

คณะกรรมการบริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อที่พึงมีต่อประเทศชาติ ชุมชน และสังคม ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณีท้องถิ่น เพื่อธำรงรักษาไว้ซึ่งสังคมและส่วนรวมที่ดีโดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ไม่ดำเนินธุรกิจที่ทำให้สังคมเสื่อมลง และไม่ละเมิดสิทธิของบุคคลอื่นที่อยู่ร่วมในชุมชนและสังคม
2. ปฏิบัติกิจหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยส่วนรวมให้เกิดขึ้นในกลุ่มบริษัทและพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
3. กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนและสังคม อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ
4. ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณีท้องถิ่น
5. ร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการพัฒนาชุมชน
6. ให้การสนับสนุนในกิจกรรมที่ก่อให้เกิดสาธารณะประโยชน์
7. สร้างรายได้และส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน โดยสนับสนุนการจ้างงานและผลิตภัณฑ์ชุมชน
8. สร้างความสัมพันธ์อันดีให้เกิดขึ้นระหว่างกลุ่มบริษัทกับชุมชนและสังคม บนพื้นฐานของความถูกต้องโปร่งใสเป็นธรรม

#### 8) สิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการบริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อที่มีต่อสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการทบทวนและประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
2. สร้างวัฒนธรรมองค์กรและสร้างจิตสำนึกให้พนักงานทุกระดับ เกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบต่อในการจัดการสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
3. ส่งเสริมให้ความรู้ และฝึกอบรมแก่พนักงานทุกคนในเรื่องสิ่งแวดล้อม
4. ส่งเสริมระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด มีมาตรการบำบัดและฟื้นฟู การทดแทน การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
5. มีระบบคัดเลือกว่าในห่วงโซ่อุปทานที่ดำเนินธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
6. ส่งเสริมการพัฒนาและเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

#### 9) ภาครัฐ

คณะกรรมการบริษัทดำเนินธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎระเบียบของภาครัฐ โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานและไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดต่อกฎหมาย
2. ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อมีการติดต่อทำธุรกรรมกับเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ
3. สร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกลุ่มบริษัทฯ และภาครัฐในขอบเขตที่เหมาะสม
4. ปฏิบัติตามกฎหมาย ขนบธรรมเนียมประเพณี ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละท้องถิ่นหรือชุมชน

## 2. ความขัดแย้งของผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างรอบคอบ เป็นธรรมสมเหตุสมผล มีกระบวนการที่โปร่งใสในการอนุมัติเข้าทำรายการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นสำคัญ กรรมการบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียง และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2) ยึดถือประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้อำนาจตามกฎหมาย โดยไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดผลประโยชน์กับกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งไม่มีการเอื้อประโยชน์ หรือให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใด
- 3) กรรมการบริษัท และผู้บริหาร ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน และภายหลังงบการเงินเปิดเผยแล้ว 24 ชั่วโมง
- 5) กำหนดให้กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และแจ้งเลขานุการบริษัทเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งต่อไปไม่เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลหรือความลับของบริษัทที่ตนเองทราบ หรือได้รับทราบต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
- 6) การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปโดยพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจหน้าที่ อาจมีการกำหนดขึ้นความลับของข้อมูลตามความสำคัญของข้อมูล และการให้ข้อมูลต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย

## 3. การเลี้ยงรับรอง การรับหรือการให้ของขวัญ

คณะกรรมการบริษัทฯ มุ่งหวังให้การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปในทางที่มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม อย่างไรก็ตาม การเลี้ยงรับรองหรือการรับการเลี้ยงรับรอง การรับหรือการให้ของขวัญ ตามธรรมเนียมประเพณีปฏิบัติ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน เป็นสิ่งอันควรปฏิบัติตามความเหมาะสม โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้

- 1) ไม่รับ หรือให้ของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรอง ที่อาจทำให้เกิดอิทธิพลในการตัดสินใจอย่างหนึ่งอย่างใด หากจำเป็นต้องรับหรือให้ของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองตามประเพณีที่มีมูลค่าเกินกว่าที่กำหนดไว้ในนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับ
- 2) กรณีได้รับมอบหมาย หรือได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาให้ไปช่วยเหลือหน่วยงานภายนอก เช่น ไปเป็นวิทยากรรับเชิญ อาจรับเงินสิ่งของหรือของขวัญได้ตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่หน่วยงานภายนอกนั้นกำหนดและใช้เป็นการทั่วไป เช่น การได้รับของขวัญ ของกำนัล การจับฉลากชิงรางวัล เป็นต้น



- 3) กรณีที่ตัวแทน คู่สัญญา หักส่วน หรือ ผู้อื่นใด ที่ต้องการให้ของขวัญ ของกำนัล หรือการเลี้ยงรับรอง ในนามของกลุ่มบริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาก่อน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องเหล่านี้ควรจะอยู่ภายใต้งบประมาณที่เหมาะสม

#### 4. การต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตการคอร์รัปชัน โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้

- 1) สร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทักษะคติให้แก่พนักงานในการปฏิบัติงานตามกฎหมาย กฎระเบียบ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต
- 2) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้พนักงานทุจริตหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริต การคอร์รัปชันต่าง ๆ
- 3) ห้ามกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน กระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีขอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- 4) ห้ามกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- 5) จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง
- 6) จัดให้มีช่องทางในการสื่อสาร เพื่อให้พนักงานและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถที่จะแจ้งเบาะแสอันควรสงสัยโดยมั่นใจได้ว่าจะได้รับการคุ้มครอง และต้องมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ตรวจสอบทุกเบาะแสที่มีการแจ้งเข้ามา

#### 5. การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อผูกพันตามสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา
- 2) ดูแลรักษางานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท และไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาดังกล่าวไปใช้หรือให้บุคคลอื่นใช้โดยมิได้รับอนุญาต
- 3) เคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่ละเมิดหรือนำผลงานของผู้อื่นไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเว้นแต่ได้รับอนุญาต หรือให้ค่าตอบแทนแก่เจ้าของผลงาน
- 4) ผลงานที่พนักงานได้สร้างสรรค์ หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ให้ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของกลุ่มบริษัทฯ และเมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงานแล้วจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญาดังกล่าวคืนให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นในรูปแบบใด

#### 6. การไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

คณะกรรมการบริษัทเคารพต่อสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดแนวทางไว้ปฏิบัติดังนี้

- 1) ไม่กระทำการใด ๆ หรือไม่สนับสนุนกิจการที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน
- 2) ให้ความรู้ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงานเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงาน

- 3) ไม่จำกัดความเป็นอิสระหรือความแตกต่างทางความคิด เพศ เชื้อชาติ ศาสนา การเมืองหรือเรื่องอื่นใด ทั้งนี้พึงหลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือแตกแยก
- 4) จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เพื่อให้พนักงานหรือผู้ที่เชื่อว่าสิทธิของตนถูกละเมิดหรือได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมสามารถร้องเรียนต่อกลุ่มบริษัทฯ และคำร้องเรียนพึงได้รับการเอาใจใส่และดำเนินการอย่างเป็นธรรม

## 7. ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และผลกระทบต่อสุขภาพของพนักงาน คู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงมีการตรวจติดตามและประเมินผลด้านความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอทั้งในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการภาคสนาม
- 2) สนับสนุนให้เกิดความปลอดภัยในการทำงาน โดยกำหนดระเบียบ วิธีปฏิบัติ และมาตรฐานการทำงานที่ปลอดภัยในการทำงาน สอดคล้องตามความเสี่ยง ตลอดจนการปรับปรุงสภาพการทำงาน สภาพแวดล้อม วิธีการทำงานที่ปลอดภัยรวมถึงการจัดเครื่องมือและอุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยให้กับพนักงานทั้งในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการภาคสนาม
- 3) มีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยจัดทำ ฝึกซ้อม และปรับปรุงแผนฉุกเฉินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อป้องกันและลดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ พนักงาน คู่ค้าและผู้เกี่ยวข้อง
- 4) สร้างวัฒนธรรมการทำงานที่ปลอดภัยทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะช่วยให้เกิดความปลอดภัยในการทำงาน ได้อย่างยั่งยืน

## 3.4 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการการกำกับดูแลกิจการที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อยไว้ดังนี้

### 1. คณะกรรมการบริษัทฯ

- 1.1 แต่งตั้งคณะกรรมการ 4 ชุดได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติหน้าที่เฉพาะเรื่องและเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาหรือรับทราบ ซึ่งคณะอนุกรรมการแต่ละชุดมีสิทธิหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุด
- 1.2 คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจบริหารบริษัทฯ โดยปฏิบัติหน้าที่และดูแลจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ บนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.3 กำหนด และตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบาย เป้าหมาย แนวทาง กลยุทธ์ที่สำคัญ วัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนงานต่าง ๆ งบประมาณและดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ รวมไปถึงควบคุมดูแลการ

บริหารและการจัดการของฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงานที่คณะกรรมการได้ให้ไว้

- 1.4 ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทนและทบทวนการวางแผนการสืบทอดงาน
- 1.5 ให้ความมั่นใจว่าระบบการบัญชี ระบบการรายงานทางการเงินและการตรวจสอบมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ
- 1.6 สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และติดตามผลการปฏิบัติงาน
- 1.7 มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างได้ เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ (Managing Director) รวมทั้งอนุมัติขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ (Managing Director) ตลอดจนยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้
- 1.8 กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- 1.9 พิจารณาทบทวนและอนุมัติในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น วัสดุภัณฑ์ การกักตุน นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป้าหมายทางการเงิน โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- 1.10 จัดให้มีรายงานประจำปีของบริษัทฯ และ/หรือของคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 1.11 จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.12 ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
- 1.13 จัดการให้บริษัทฯ มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 1.14 ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อยตามสิทธิอย่างเป็นธรรม รวมถึงปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม
- 1.15 จัดให้มีการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญต่อสัดส่วนหรือจำนวนของกรรมการอิสระในคณะกรรมการของบริษัทด้วย
- 1.16 ดูแลให้มีกระบวนการในการจัดส่งข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการเพียงพอที่จะทำให้สามารถปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
- 1.17 ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้งดูแลให้มีกระบวนการจัดการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมทั้งการใช้สินทรัพย์ของบริษัทฯ ในทางมิชอบ และการกระทำที่ไม่ถูกต้องในรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและเพียงพอ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- 1.18 กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
- 1.19 ให้กรรมการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยถึงหนึ่งของจำนวนครั้งของการประชุมที่จัดขึ้นในแต่ละปี

- 1.20 ให้ความมั่นใจว่าโครงสร้างและวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ของคณะกรรมการที่เป็นอยู่ได้ปูทางไว้สำหรับการกำกับดูแลที่เหมาะสม และทำการเปลี่ยนแปลงเมื่อจำเป็น
- 1.21 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจและพิจารณาอนุมัติเรื่องใดๆ ซึ่งจำเป็นและเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรือที่เห็นว่าเหมาะสมและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการบริษัทจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (ก) เรื่องใด ๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
  - (ข) เรื่องใด ๆ ที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมายหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - (ค) คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

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

## 2. เลขาธิการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท โดยกำหนดอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรา 89/15 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้เลขาธิการบริษัทมีอำนาจ 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

### 3. คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนโดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

#### 3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- 3.1.1 สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยก็ได้
- 3.1.2 สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3.1.3 สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 3.1.4 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.1.5 พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไป
- 3.1.6 หากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ พบเหตุการณ์ที่น่าสงสัยเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใด ๆ ซึ่งมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยละเมิดกฎหมาย และผู้สอบบัญชีได้รายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบต้องดำเนินการโดยไม่



- ชักเข้าในการตรวจสอบเพิ่มเติมและรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับรายงานจากผู้สอบบัญชี
- 3.1.7 มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้รายงานผลการตรวจสอบและสอบสวนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นควร
  - 3.1.8 มีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
  - 3.1.9 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 3.1.10 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
  - 3.1.11 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
  - 3.1.12 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
  - 3.1.13 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 3.1.14 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 3.1.15 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - 3.1.16 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมาย
  - 3.1.17 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายของคณะกรรมการบริษัท
  - 3.1.18 ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดทำรายงานการปรับปรุงแก้ไขตามกระบวนการตรวจสอบ ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรก่อนทำเสนอคณะกรรมการบริษัท กล่าวคือ
    - 1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - 2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
    - 3) การฝ่าฝืนหรือละเมิดกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 กรณีคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด คณะกรรมการตรวจสอบ อาจรายงานผลการกระทำข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - 3.1.19 พิจารณาบททวนนโยบายการบริหารทางการเงิน และการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ
  - 3.1.20 พิจารณาและบททวนหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอยู่เสมอ
  - 3.1.21 สรุปภารกิจของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริษัททราบ
  - 3.1.22 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 3.2 คณะกรรมการบริหาร

#### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- 3.2.1 จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- 3.2.2 กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- 3.2.3 ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ รวมถึงปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในเรื่องอื่น ๆ
- 3.2.4 พิจารณออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินที่กำหนด ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย
- 3.2.5 กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- 3.2.6 กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
- 3.2.7 แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.2.8 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 3.2.9 พิจารณออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปี ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุน ได้แก่ การลงทุนในหลักทรัพย์ตราสารทุน และ/หรือตราสารหนี้ ตราสารอนุพันธ์ และ/หรือ การซื้อที่ดินไว้เพื่อการลงทุนต่าง ๆ หรือเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- 3.2.10 พิจารณออนุมัติการซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การจัดจ้างผู้รับเหมา และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอื่น ๆ)
- 3.2.11 ให้ข้อเสนอแนะและให้คำปรึกษาต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อการตัดสินใจด้านธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 3.3 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate good governance) โดยเป็นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้กลุ่มบริษัทเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืน ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 โดยมี หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- 3.3.1 กำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร เพื่อพิจารณาในเรื่องของการบริหารความเสี่ยงโดยรวมซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงจากการควบคุมภายใน ความเสี่ยงทางการตลาด-ขาย ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการก่อสร้างโครงการ และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ เป็นต้น
- 3.3.2 วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยสามารถประเมินติดตามและดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- 3.3.3 ควบคุม ติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3.3.4 ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงควมมีประสิทธิภาพของระบบ และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- 3.3.5 รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างสม่ำเสมอในสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

### 3.4 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของคณะกรรมการบริษัทในการดำเนินงานของกิจการ และเติบโตในลักษณะยั่งยืนโดยให้ความสำคัญกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชุดต่าง ๆ และผู้บริหารระดับสูง เป็นไปโดยโปร่งใสและเป็นธรรม คณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีบทบาทและหน้าที่ดังนี้

3.4.1 สรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงโดยบุคคลที่จะได้รับการเสนอแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องตาม เกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งพิจารณาจากปัจจัยในด้านอื่น ๆ มาประกอบกัน เช่น ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้
- 2 คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 คนซึ่งกรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วของ บริษัทฯ และบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง โดยรวมหุ้นที่ถือ โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย และให้มีคุณสมบัติตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- 3 ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของ จำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออก โดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 โดยให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจาก ตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีก ได้
- 4 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำการคัดเลือกและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทจะ ทำหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยพิจารณาจาก ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรือพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การแต่งตั้งกรรมการ ใหม่จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทโดยใช้เสียง ข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
  - 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็น กรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดก็ได้
  - 3) บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่า จำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งใน ลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
  - 5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้ คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของ กรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการดังกล่าวแทนจะอยู่ใน

ตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่พ้นแทน โดยมีติดกล่าวของ คณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยัง เหลืออยู่

- 6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออก เสียง

#### 3.4.2 การสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน โดยมีวาระอยู่ใน ตำแหน่งคราวละ 3 ปี บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ โดยจะต้องมี คุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่ เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มี อำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระ ของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทาง ธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อ สำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบ กิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความ ช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ



คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ 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. คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาขอผ่อนผันได้ โดยให้ความเห็นที่แสดงว่าได้พิจารณาแล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระ ดังนี้

1. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
2. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
3. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

นอกจากนี้ กรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน จะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติในด้านอื่น ๆ ประกอบด้วย เช่น ประสบการณ์ในธุรกิจ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความมีจริยธรรม เป็นต้น

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

#### 3.4.3 การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารโดยจะพิจารณาคัดเลือกจากกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ที่สามารถบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจและงานบริหารของบริษัทฯ และสามารถกำหนดนโยบาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

#### 3.4.4 การสรรหากรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นผู้แทนจากสายงานต่าง ๆ ทั้งที่เป็นระดับผู้บริหารระดับสูง และระดับผู้บริหารระดับกลาง ซึ่งแต่งตั้งโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารจำนวนหนึ่งของบริษัทฯ และ/หรือผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาแต่งตั้งเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงใหม่ทุก 2 ปี ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งแรกหลังจากครบกำหนด 2 ปี ทั้งนี้ กรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

คุณสมบัติของกรรมการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

- (1) ได้รับแต่งตั้งจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในด้านธุรกิจของบริษัท และด้านอื่น ๆ โดยเรื่องด้านการบัญชีและการเงิน
- (3) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง กล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง และมีความเป็นอิสระ
- (4) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

#### 3.4.5 การสรรหาผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารจากบุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความรู้ความสามารถในการบริหารงานในสายงานที่เกี่ยวข้อง

- (1) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)  
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 มีมติกำหนดขอบเขต อำนาจ และหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ตามที่คณะกรรมการบริษัท



มอบหมาย โดยต้องบริหารบริษัทฯ ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตและระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และให้รวมถึงเรื่องหรือกิจการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ แผนธุรกิจ เป้าหมาย และการระดมทุนของบริษัทฯ และกำหนดอำนาจบริหารงาน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการ ตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
- (ข) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไป ของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มให้มีการเชื่อมโยงและเกื้อหนุนกัน เพื่อให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมทั้งคู่มือการกำกับดูแล กิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ และระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม โดยมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริหาร และ คณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- (ค) กำหนดนโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์และสนับสนุนการดำเนินงานในทุก ส่วนงาน เพื่อให้สามารถพัฒนาและใช้ศักยภาพที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- (ง) ให้คำแนะนำและถ่ายทอดประสบการณ์ทำงาน การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจให้แก่ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัท ในกลุ่ม
- (จ) บริหารจัดการด้านการเงินและการใช้จ่ายงบประมาณของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์และมี ประสิทธิภาพสูงสุด
- (ฉ) พิจารณาแผนการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (ช) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและ ระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ
- (ซ) อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน
- (ณ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ใดตามที่ได้รับมอบหมายจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำนิติกรรมใด ๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติ ทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารใน การพิจารณาและสิทธิออกเสียงในนิติกรรมดังกล่าวไม่ว่า โดยดุลยพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคล อื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนิติกรรมนั้นจะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้ความเห็นชอบโดยผ่าน คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

- (2) กรรมการผู้จัดการ (Managing Director)

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

- (ก) จัดทำแผนงานระยะยาว (3 ปี) และแผนงานระยะสั้น (1 ปี) ตลอดจนกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนให้แผนงานระยะยาวบรรลุเป้าหมาย
- (ข) จัดทำงบประมาณและดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณ แผนงาน โครงการ และหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- (ค) การจัดองค์กรและงานโดยมีอำนาจในการกำหนดโครงสร้างองค์กร การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน การกำหนดสายการบังคับบัญชา และผังการดำเนินงาน การกำหนดตารางอำนาจอนุมัติปฏิบัติงาน และการกำหนดระดับงาน Job Description และ Job Specification
- (ง) พัฒนาระบบงานด้านต่าง ๆ อันประกอบไปด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ ระบบการจัดการและประเมินผลโดย KPI
- (จ) การบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีอำนาจพิจารณาจ้างงาน / เงินเดือน / ค่าจ้าง / เงินชดเชย / การพิจารณาโบนัส / ค่าตอบแทนของพนักงานในตำแหน่งตั้งแต่รองกรรมการผู้จัดการลงมา การแต่งตั้ง ถอดถอนและโอนย้าย สับเปลี่ยนสายงาน การพิจารณาสวัสดิการภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร การเสริมสร้างทักษะและความชำนาญของบุคลากรเพื่อสนับสนุนกลยุทธ์และยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- (ฉ) ควบคุม ดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ระเบียบ ข้อตกลง คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการดำเนินงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)
- (ช) มีอำนาจในการดำเนินธุรกิจใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ซ) มีอำนาจออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- (ฌ) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละวันเพื่อเตรียมตัว และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน
- (ญ) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ
- (ฎ) มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่เกี่ยวข้อง จำเป็น และเป็นการดำเนินธุรกรรมทางการค้าปกติ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- (ฏ) มีอำนาจดำเนินการเปิดและปิดบัญชีเงินฝากประเภทต่างๆ กับธนาคารและสถาบันการเงิน เพื่อความสะดวกในการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
- (ฐ) ขออนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผ่านคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท



- (ท) มอบอำนาจช่วงหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการในเรื่องที่จำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญและต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ
- (ฒ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำนิติกรรมใด ๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของกรรมการผู้จัดการในการพิจารณาและสิทธิออกเสียงในนิติกรรมดังกล่าวไม่ว่าโดยดุลยพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนิติกรรมนั้นจะต้องนำเสนอเพื่อให้ความเห็นชอบโดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

## การควบคุมภายใน (Internal Control)

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการมีระบบควบคุมภายในที่ดี และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การมีระบบการปฏิบัติงานที่โปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้และมีการถ่วงดุลอำนาจสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ท่าน เพื่อทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท รวมถึงการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่บังคับใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้ร่วมกันประเมินระบบการควบคุมภายใน จากรายงานผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จากกาประเมิน พบว่า การควบคุมภายในสอดคล้องกับแนวทางการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากลของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread Way Commission) ทั้ง 5 องค์ประกอบ และ 17 หลักการย่อย ดังนี้

### 1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

- 1.1 บริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกระดับ และกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicators: KPIs) เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและติดตามผลเปรียบเทียบกับเป้าหมาย เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามเป้าหมาย
- 1.2 บริษัทกำหนดจริยธรรมธุรกิจ จรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษรให้กรรมการและพนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ รวมทั้งการจัดอบรมให้พนักงานใหม่มีความเข้าใจและรับทราบ และฝ่ายบริหารกำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติ ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและปฏิบัติตาม



- 1.3 บริษัทกำหนดกิจกรรมควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีการสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.4 บริษัทกำหนดนโยบายให้บริษัทเป็นส่วนหนึ่งที่เข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) และฝ่ายบริหารดำเนินการปรับปรุงการจัดวางการควบคุมภายในให้เป็นไปตามข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการเข้าร่วมโครงการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- 1.5 บริษัทกำหนดนโยบายและวิธีบริหารทรัพยากรบุคคลไว้เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น การคัดเลือก การฝึกอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น โดยมีนโยบายในการพัฒนาความรู้ ความสามารถ ของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีศักยภาพสอดคล้องกับความจำเป็นของธุรกิจและรองรับแผนการขยายงาน ในอนาคต

## 2. การประเมินความเสี่ยง

โครงสร้างขององค์กร มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ และกรรมการ ฝ่ายบริหาร กำหนดและทบทวนกรอบนโยบายการบริหารความเสี่ยง และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงรวมทั้ง ข้อเสนอแนะแนวทางในการบริหารความเสี่ยงสอดคล้องต่อทิศทางกลยุทธ์การดำเนินงานและแผนธุรกิจ พร้อมการ กำกับดูแล ติดตามและสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ และมีหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ดำเนินการตามนโยบายบริหารความเสี่ยง

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

- 3.1 บริษัทกำหนดให้มียุทธศาสตร์ คู่มืออำนาจดำเนินการตามแต่ละระดับชั้น ระเบียบ ขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานเป็น ลายลักษณ์อักษร ให้สามารถตอบสนองต่อการขยายงานและการเติบโตของบริษัทและเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและ กัน รวมถึงการควบคุมกิจกรรมการปฏิบัติงานให้สอดคล้องตามเป้าหมายขององค์กร
- 3.2 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในขององค์กรทั้งระดับบริษัท ฝ่ายงานและกระบวนการ โดยจัดทำ กระบวนการทั้งหมด เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทั้ง แบบไม่ใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ (Manual) และแบบใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ (Automated) ดังนี้ การจัดทำ ทะเบียนคุม การตรวจสอบเอกสารประกอบการปฏิบัติงาน การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบโปรแกรมต่างๆ
- 3.3 คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานรายการระหว่างกันและที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทมีการรวบรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น รายใหญ่ บุคคลที่เกี่ยวข้องไว้ เพื่อใช้ในการติดตามและสอบทานรายการระหว่างกัน ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบ ภายในรับผิดชอบในการทำรายการที่เกี่ยวข้องและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส
- 3.4 บริษัทกำหนดดัชนีวัดผลการปฏิบัติงาน (KPIs) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุมติดตามการปฏิบัติงาน ของผู้บริหารทุกระดับการเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด
- 3.5 บริษัทกำหนดนโยบายและแนวทางคุ้มครองผู้ร้องเรียน (Whistleblower Policy) เพื่อให้ความคุ้มครองต่อ พนักงาน ผู้แจ้งเบาะแสการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามจรรยาบรรณ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือเกิดการทุจริต

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

- 4.1 บริษัทพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศการสื่อสารให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการจัดเก็บรักษาข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์
- 4.2 บริษัทจัดช่องทางการสื่อสารที่เชื่อมโยงทั่วถึงกันทั้งองค์กร พร้อมทั้งมีการประเมินและติดตาม เพื่อให้ได้ข้อมูลสารสนเทศที่ถูกต้องตรงกันและเชื่อถือได้ และฝ่ายบริหารได้ใช้ข้อมูลในการตัดสินใจทันต่อเหตุการณ์
- 4.3 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จัดประชุมคณะกรรมการ (Executive Committee Meeting) คณะผู้บริหารประจำสัปดาห์ (Management Weekly Meeting) เพื่อนำนโยบายไปปฏิบัติ กำกับควบคุม ติดตาม ความก้าวหน้าของงาน แก้ไขปัญหา (ถ้ามี) ทำให้ผู้บริหารทุกระดับมีข้อมูลเพียงพอต่อการปฏิบัติงานและตัดสินใจ

#### 5. ระบบการติดตามและการประเมินผล (Monitoring Activities)

- 5.1 บริษัทกำหนดเป้าหมายแผนงานปี 2562 เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของฝ่ายบริหารและพนักงานและมีการกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicators : KPIs) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละบุคคล
- 5.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งมีความเป็นอิสระและได้ผ่านการอนุมัติแผนงานตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท และบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท เพื่อรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
- 5.3 บริษัทมีการสอบทานความเพียงพอเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของกระบวนการต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2561 และหน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติงานตามคู่มือการตรวจสอบภายใน โดยอ้างอิงมาตรฐานการตรวจสอบและรายงานให้ผู้บริหารของหน่วยรับตรวจทราบ เพื่อปรับปรุงแก้ไขงาน ทั้งนี้รวมถึงมีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระ
- 5.4 บริษัทมีการประเมินระบบการควบคุมภายในปี 2562 โดยใช้แบบประเมินที่จัดทำขึ้นตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

## รายการระหว่างกัน (Connected Transactions)

### สรุปความสัมพันธ์ของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

บุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ประกอบด้วย

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

บริษัทฯ มีบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายวิทยา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
2. นางสาวอัจฉรา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
3. ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
4. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
5. นายนิธิต แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
7. นายวิเชียร แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
8. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
9. นางสาวไศรินทร์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
10. นายวิชัย แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
11. นายวิวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
12. นายวรภัท แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
13. นางสาววิสา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
14. นายนาวิน แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
15. นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
16. นางสาวอมลภา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นบุตรของนายวิวัฒน์ แพทยานันท์
17. นางสาวปรณัฐรักษ์ สิริวัฒนชัยกุล	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นภรรยาของนายวิเชียร แพทยานันท์
18. บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียร์ริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CEC”)	ประกอบธุรกิจจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง; ไม่ได้ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2552	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วีโรจน์, นายชัยวัฒน์, นายนิธิต, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และนางสาวไศรินทร์ แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100 ใน CEC</li> <li>- นายนิธิต แพทยานันท์เป็นกรรมการของ CEC</li> </ul>
19. ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง (“หจก.วงเวียนใหญ่ฯ”)	ประกอบธุรกิจบริการขนส่งสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายวิทยา, นายวิวัฒน์, นายวิชัย, และนางสาวไศรินทร์ แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100 ใน หจก.วงเวียนใหญ่ฯ</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
		- นายวิทยาและนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของ หจก.วงเวียนใหญ่ฯ
21. บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด (“TNS”)	ประกอบธุรกิจขนส่งและขนถ่ายสินค้า	- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นายนริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน TNS - นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการและผู้บริหารของ TNS และนายนริศ แพทยานันท์เป็นกรรมการของ TNS
22. บริษัท บางกอกไทยพรีฟอรัตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“BKP”)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์; ไม่ได้ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2550	- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นายนริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน BKP - นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการของ BKP
23. บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด (“SMC”)	ประกอบธุรกิจบริการโฆษณาบนเว็บไซต์ และให้บริการส่ง SMS ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัยเป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
24. บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด (“TMA1”)	เพิงจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นายนริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์, นายวรภัท และนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA1”)
25. บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด (“TMA2”)	เพิงจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายวิชัย, นายวิทยา, นายวิวัฒน์, นายนริศ และนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA2”)
26. บริษัท ทีเอ็มเอทรี จำกัด (“TMA3”)	เพิงจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับการเกษตร	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายชัยวัฒน์, นายนริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์, นายวิทยา และนางสาวไศภิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA3”)
27. บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการรับจ้างเป็นที่ปรึกษาและบริการจัดการ โครงการอสังหาริมทรัพย์	นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัยเป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์

## รายการเงินกู้ยืมจากผู้ที่มีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	อัตราดอกเบี้ย (%) ต่อปี)	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)						ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ยอดยกมา สิ้นปี 2558	ปี 2561		ปี 2562		ยอดคงเหลือ	
			กู้เพิ่ม	ชำระคืน	กู้เพิ่ม	ชำระคืน		
นายวิเชียร แพทยานันท์	0.38%,0.5%	-	47.2	(47.2)	7.0	-	7.0	รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลเนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจตามปกติ โดยทำเป็นสัญญาเงินกู้ ดอกเบี้ยคำนวณตามอัตราเงินฝากออกทรัพย์ ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้ ทั่วเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะเป็นการกู้เงินระยะสั้นมากโดยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2561 เท่ากับประมาณ 9,346 บาท และปี 2562 เท่ากับ 877 บาท
นายวิโรจน์ แพทยานันท์	0.373%	-	-	-	-	-	-	
นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	0.38%,0.5%	-	6.00	(6.00)	10.0	-	10.0	
นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	0.373%	-	-	-	-	-	-	
นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	0.373%	-	12.7	(12.7)	-	-	-	
นายนิริศ แพทยานันท์	0.373%	-	5.3	(5.3)	-	-	-	

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจและ/หรือ ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตามอัตราตลาดซึ่งคำนวณตามอัตราเงินฝากออมทรัพย์ ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้ทั่วเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ดังนั้นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการจากกรรมการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขที่ได้รับในปัจจุบันนี้ เป็นผลดีและเกิดประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าวลงเหลือน้อยที่สุด หรือเท่าที่จำเป็นเท่านั้น เพื่อลดการพึ่งพิงกรรมการและผู้ถือหุ้น โดยขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์มาเพื่อชำระหนี้ให้แก่กรรมการและผู้ถือหุ้นดังกล่าวโดย ณ. 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ไม่มียอดคงค้างสำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เท่าที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการและผู้ถือหุ้นในอนาคต เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีสภาพคล่องและมีความราบรื่นต่อเนื่องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ปัจจุบันหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วทำให้บริษัทฯ จะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจได้หลากหลายมากขึ้น และสามารถลดความจำเป็นที่จะต้องกู้เงินจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน



## รายการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 62 <sup>1</sup>	ภาระหนี้คงเหลือ		ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
นายวิเชียร แพทยานันท์	CMC	2,444.00	757.51	678.27	เป็นการค้าประกันส่วนบุคคล และ/หรือ นำทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น โฉนดที่ดิน มาจำนองสำหรับค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยค้าประกันร่วมกับทรัพย์สินของผู้กู้และ/หรือ มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอื่นร่วมค้าประกัน และ/หรือ นำทรัพย์สินอื่นมารวมจำนอง	การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้ยืมประเภทเงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน หนังสือสัญญาค้าประกัน และเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งที่ผ่านมาผู้ค้าประกันและ/หรือผู้จำนอง ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทฯ แต่อย่างใด
	PPP	2,274.10	826.09	496.15		
	TSN	129.38	3.71	30.85		
ว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์ แพทยานันท์	CMC	1,844.85	624.61	535.35		
	PPP	1,390.10	683.57	230.61		
	TSN	153.18	7.88	37.91		
นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	TSN	169.87	39.45	58.41		
นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	CMC	1,315.50	460.87	492.67		
	PPP	1,890.10	757.47	436.45		
	TSN	179.80	31.05	79.92		
	SMP	13.00	10.36	7.94		
นายนิรศ แพทยานันท์	CMC	108.75	13.758	28.37		
	PPP	-	53.06	-		
	TSN	126.00	31.05	66.43		
นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	CMC	108.75	152.67	28.37		
	PPP	1,650.30	654.37	166.80		
	TSN	616.05	152.55	228.60		
นายวิทยา แพทยานันท์	PPP	239.75	-	149.63		
	TSN	129.38	3.71	30.85		
นางสาวไอลิน แพทยานันท์	TSN	126.00	31.05	66.43		
นางสาวอจรร่า แพทยานันท์	TSN	53.80	6.18	13.49		
นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิรัชชัย	SMP	13.00	10.03	7.94		
BKP	CMC	35.00	-	35.00		
CEC	TSN	96.00	29.05	60.01		
TMA1	CMC	362.60	175.30	106.15		
	TSN	80.80	42.10	57.18		
TMA3	TSN	30.00	2.00	6.42		

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> เป็นวงเงินที่มีการค้าประกันและ/หรือจำนองหลักประกันโดยผู้ถือหุ้น และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากวงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ บางวงเงินมีการชำระครบถ้วนไปแล้วและบางวงเงินทำสัญญาใหม่

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการข้างต้นและมีความเห็นว่า รายการค้าประกันและการนำทรัพย์สินจำนองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็น

รายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัท รวมถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก

1. เป็นเงื่อนไขในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนวงเงินนั้นเป็นผู้กำหนดวงเงินสินเชื่อที่กลุ่มบริษัทกู้ยืมจากสถาบันการเงินข้างต้นล้วนแต่เป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น ส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ
2. ที่ผ่านมาผู้ค้าประกันและ/หรือผู้จำนอง ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมค่าประกันวงเงินสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ทำหนังสือยืนยันการไม่คิดค่าธรรมเนียมค่าประกันหรือค่าธรรมเนียมสำหรับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันให้แก่กลุ่มบริษัทในอนาคตด้วย
3. การให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการของกลุ่มบริษัทเป็นผู้ค้าประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพและความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทให้กับสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุน เป็นส่วนช่วยสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทสามารถขยายการพัฒนาโครงการได้มากขึ้น และมีส่วนทำให้ได้อัตรากำไรสุทธิสำหรับเงินกู้ยืม ในอัตราที่น้อยลง
4. ทั้งนี้ บริษัทฯ ควรจะขอปลดผู้ค้าประกันเมื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ควรรู้ค่าประกันหรือรับการค่าประกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกในอนาคต

### ค่าบริการขนส่งสำหรับกิจการก่อสร้าง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
บจ.ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส (TNS)	TSN ว่าจ้างให้ TNS บริการขนส่งวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งเหมาเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน  ค่างจ้างรถบรรทุกเป็นเจ้าหน้การค้ำ :	0.28  0.13	0.33  0.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TSN มีความจำเป็นที่ต้องใช้ยานพาหนะดังกล่าวในงานก่อสร้าง โดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไป (4,000-15,000 บาท) เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป (3,500 - 15,000 บาท)</li> <li>• ตั้งเป็นเจ้าหน้การค้ำ/เจ้าหน้การอื่นเนื่องจากมีเครดิตเหมาตามเงื่อนไขการค้ำปกติ 30 วัน</li> </ul>
หจก.วงเวียนใหญ่ขนส่ง(วงเวียนใหญ่)	TSN ว่าจ้างให้ หจก.วงเวียนใหญ่ฯ บริการขนส่งวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งเหมาเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน  ค่างจ้างรถบรรทุกเป็นเจ้าหน้การค้ำ :	1.14  1.07	1.41  1.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อนุมัติโดยผู้อำนวยการฝ่ายฯ</li> </ul>

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการดังกล่าว มีความเห็นว่า เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจปกติ ของ TSN การก่อสร้างแต่ละโครงการ TSN จะต้องใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ สำหรับใช้ในการขนย้ายวัสดุและอุปกรณ์ขนาดใหญ่ที่จำเป็นในการก่อสร้าง เช่น เสาค้ำ, เสาค้ำเหล็ก, แผ่นพรีคาสท์

เป็นต้น แต่ทาง TSN ไม่ได้มีการลงทุนซื้อยานพาหนะเหล่านี้ จึงต้องอาศัยบริการขนส่งจากบริษัทอื่น ซึ่งได้ใช้บริการจาก TNS และ หจก.วงเวียนใหญ่มาเป็นเวลานานแล้ว และค่าบริการที่ผู้ให้บริการทั้งสองรายก็เป็นในระดับเดียวกับผู้ให้บริการรายอื่นในตลาด นอกจากนี้ TSN ไม่ได้จำกัดอยู่ที่จะต้องว่าจ้างเพียง TNS หรือ หจก.วงเวียนใหญ่เท่านั้น แต่ยังพิจารณาการบริการและราคาค่าจ้างของผู้ให้บริการอื่นด้วย โดยจะดูความคุ้มค่าในการว่าจ้างและประโยชน์สูงสุดที่จะได้รับสำหรับแต่ละโครงการที่ก่อสร้างเป็นหลัก

## ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
นายวิโรจน์ แพทยานนท์	ค่าเช่าสำนักงาน : CMC เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ศูนย์วิโรจน์เป็นเจ้าของ  - ระยะเวลาในการเช่า คือ 3 ปี ตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2553 ถึง 31 กรกฎาคม 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าถึง 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าเท่ากับ 50 บาท/ตร.ม. รวมเป็น 7,255 บาท/เดือน	0.87	0.05	- เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับจัดเก็บเอกสารที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากออฟฟิศสำนักงานที่อาคาร ซีเอ็มซีทาวเวอร์ไม่มีที่เพียงพอสำหรับการจัดเก็บเอกสารต่างๆ ของกลุ่มบริษัท - มีบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 10 กันยายน 2559 ขยายเวลาเช่าออกไปอีก 3 ปี จะครบกำหนด 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและใกล้เคียงระดับราคาตลาด
	ค้ำชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้ : -	-	-	-
TMA1	ค่าเช่าที่ดิน : TSN ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ TMA1 เพื่อตั้งโรงงานผลิตแผ่นพรีคาสท์, โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ และใช้สถานที่สำหรับเก็บสินค้าและวัตถุดิบ  ระยะเวลาในการเช่า คือ 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564  ดราค่าเช่าเท่ากับ 38 บาท/ตร.ม. รวมเป็น 107,236.- บาท/เดือน	1.29	1.29	- เป็นรายการค่าเช่าคิดตามสัญญาที่ตกลงกัน - อนุมัติโดยกรรมการผู้จัดการ
	ค้ำชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้ : -	-	-	-
TNS	TNS ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งทั่วไปและขนส่งป้ายโฆษณาของฝ่ายการตลาด	-	-	เป็นรายการค่าขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงานโดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไป (4,000-15,000) เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป (3,500- 15,000) มีเครดิตตามเงื่อนไข

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
				การค้าปกติ 30 วัน
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	-	-	
หจก.วงเวียนใหญ่ฯ	หจก.วงเวียนใหญ่ฯ ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งทั่วไป	0.07	0.09	เป็นการขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงาน โดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผ่านกระบวนการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการเจ้าอื่นของบริษัทฯ  อนุมัติโดยผู้อำนวยการฝ่าย ฯ
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	-	-	
	SMP ทำการเช่าที่ดินจาก หจก.วงเวียนใหญ่ฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยทำสัญญาเช่าจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินตั้งแต่ 1 เมษายน 2551 จนถึง 30 มิถุนายน 2581 โดย SMP ได้ชำระค่าเช่าทั้งหมดแล้วสำหรับค่าเช่าตลอดอายุเวลาการเช่าจำนวน 20 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2555 และบันทึกเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและทยอยตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่า <sup>1</sup>			เป็นการเช่าที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน โดยจัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว และมีการกำหนดค่าเช่าและชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว โดยกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินในอนาคตอีก
	ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า :	0.67	0.67	
SMC	SMC ให้บริการโฆษณาบน Website และให้บริการส่งข้อความสั้น (SMS) หรือส่งข่าวสารเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ให้กลุ่มลูกค้าผ่านโทรศัพท์มือถือ	0.56	0.73	เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการโฆษณาแนะนำโครงการต่าง ๆ และเป็นการสื่อสาร/ส่งข่าวสารทาง SMS เกี่ยวกับ โครงการต่าง ๆ ของ CMC และ PPP รวมถึงเป็นช่องทางให้เข้าถึงผู้บริโภคกลุ่มต่าง ๆ ได้และเป็นการส่งเสริมการขายให้แก่กลุ่มบริษัทอีกวิธีหนึ่ง  อัตราค่าบริการโฆษณาบน Website และค่าบริการการส่ง SMS เป็นอัตราปกติที่ใช้ทั่วไป  อนุมัติโดยกรรมการผู้จัดการ
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	0.08	0.06	

หมายเหตุ : 1.สามารถดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าได้ในส่วน 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น

## ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแล้วเห็นว่า รายการข้างต้นเป็นรายการที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีความสมเหตุสมผล ในส่วนของราคาค่าตอบแทน เป็นราคาที่อยู่ระดับเดียวกับราคาตลาดสำหรับการให้บริการนั้นๆ

## ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นรายการทางการค้าปกติทั่วไป ที่กลุ่มบริษัทรับเป็นเงินจอง เงินผ่อนดาวน์จากลูกค้าที่จอง และ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแล้ว และเงื่อนไขการจอง การผ่อนดาวน์ของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งข้างต้นก็เป็นเงื่อนไขปกติ เหมือนกับลูกค้าทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นการค้าปกติทั่วไป

## รายการเงินค่าส่วนกลางลูกบ้านและการจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการเดอะริช

### พระราม 2

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 รายที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอะริช พระราม 2 <sup>1</sup>	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวได้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการเดอะริช พระราม 2 ซึ่งได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และได้มีการชำระค่าส่วนกลางของหมู่บ้านล่วงหน้า 3 ปี ที่อัตรา 25 บาท/ตร.วา/เดือน แต่เนื่องจากโครงการที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีการลูกบ้านเกินร้อยละ 50 ก่อนจึงจะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ดังนั้นเงินค่าส่วนกลางที่ได้รับชำระมาแล้ว ทาง CMC จึงตั้งเป็นเจ้าหนี้ก่อน หากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว ทาง CMC จะโอนเงินค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลดังกล่าวต่อไป	1.55	1.55	เป็นรายการรับชำระเงินค่าส่วนกลางสำหรับการขายบ้านโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่กำหนดไว้ ซึ่งเงินดังกล่าวจะถูกรอส่งให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต
กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 รายที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอะริช พระราม 2 <sup>1</sup>	เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำได้ต่อเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร โดยระหว่างที่ยังจัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยบริษัทฯ มีการจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับการบริหารรักษา	1.32	1.32	การจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเดอะริช พระราม 2 ดังกล่าว เป็นหน้าที่ตามกฎหมายของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เนื่องจากโครงการเดอะริช พระราม 2 ยังมีลูกบ้านไม่ถึงเกณฑ์ที่จะจัดตั้งนิติบุคคลได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติกับโครงการแนวราบอื่นที่ยังจัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้ในลักษณะนี้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ค่าใช้จ่าย



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
	สาธารณูปโภคของโครงการเดอะริช พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันสำหรับการดูแลรักษาคลับเฮ้าส์หน้าโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ด้วย			บริการสาธารณะของโครงการเดอะริช เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานรักษาความสะอาด จะถูกรับผิดชอบโดยลูกบ้านของโครงการเดอะริชเอง

**หมายเหตุ:** 1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการแนบราบจำนวน 3 โครงการที่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์, โครงการ คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา และ โครงการ เดอะริช พระราม 2 ทั้งนี้โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์ และโครงการ คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา ปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน ปี 2563

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินค่าส่วนกลางที่ได้รับจากลูกค้า เป็นรายการทางการค้าปกติทั่วไปที่กลุ่มบริษัทจะต้องรับเป็นค่าส่วนกลางของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งข้างต้นเป็นเงื่อนไขปกติ เหมือนกับลูกค้าทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

### รายการเงินสำรองจ่ายโดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2561	ปี 2562	
นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวได้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายบางรายการ เช่น ค่าคูปองน้ำมันเพื่อใช้ในการกิจการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่ารับรอง เป็นต้น ให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย	0.03	0.00	เนื่องจากบางครั้งขั้นตอนการเบิกจ่ายจะใช้เวลา กรรมการจึงสำรองจ่ายไปก่อนเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการประกอบกับเป็นจำนวนเงินไม่มากนัก

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินสำรองจ่ายดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้งสิ้น โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้จ่ายล่วงหน้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการจ่ายตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง แล้วผู้มีหน้าที่เบิกจ่ายของแต่ละบริษัท จึงทำเรื่องเบิกจ่ายเพื่อนำเงินมาคืนให้กับบุคคลดังกล่าวภายหลังโดยมีเอกสารประกอบการเบิกค่าใช้จ่ายอย่างถูกต้อง ทั้งนี้ มียอดเจ้าหนี้ค้างจำนวนไม่มาก

## ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

กลุ่มบริษัทเข้าทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาด หรือได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่า และดำเนินการเช่นเดียวกันกับที่ปฏิบัติต่อลูกค้าทั่วๆ ไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนั้นดำเนินการเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเท่านั้น

## มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 ได้อนุมัติมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มีอำนาจและไม่มีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ตนเองมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

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

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

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป และที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป ให้มีหลักการ ดังนี้

### (1) รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

เช่น การขายอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการก่อสร้าง รายการเงินทอนรองจ่าย การซื้อหรือขายสินค้า เป็นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติ โดยมีราคาตลาดและเงื่อนไขรายการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจนและเป็นธรรม ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ทั้งนี้ส่วนตรวจสอบภายในจะประสานงานร่วมกับผู้ตรวจ

สอบอิสระภายนอก เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลและจัดทำรายงานเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ เป็นประจำทุกๆ ไตรมาส

ในการทำรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัท ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้หากการรายการดังกล่าวนี้มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

## (2) รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปและรายการระหว่างกันอื่นๆ

เช่น รายการเงินกู้ยืมจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง รายการค้าประกันเงินกู้ยืม เป็นต้น

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ยกเว้นเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการให้สวัสดิการพนักงาน หรือตามระเบียบอำนาจอนุมัติในการบริหารงานหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตามสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อันอาจทำให้บริษัทต้องพิจารณาการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่กล่าวข้างต้นอย่างเคร่งครัด

## แนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตโดยถือปฏิบัติตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ และถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตจะต้องมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ ตรวจสอบราคาและเงื่อนไขต่างๆ ของรายการว่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติหรือไม่ โดยผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

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

นอกจากนี้บริษัทได้จัดให้มีการดำเนินการติดตามดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการเปิดเผยรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี

## รายงานของผู้สอบบัญชี (Auditor's Report)

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า





## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.7 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา, ข้อ 9 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 15 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 4,545 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87 และจำนวน 2,824 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 115 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บีของโครงการเดียวกันนี้ ที่มีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 105 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งนี้สำหรับบ้านพร้อมขาย เฟส เอ เป็นจำนวน 51 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้าง เฟส บี เป็นจำนวน 37 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว</li> <li>- สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี</li> <li>- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ</li> <li>- ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ</li> <li>- เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลง</li> </ul>
ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะ	

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

ได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวน เนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมและไม่ต้องบันทึกค่าเพื่อเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว

## การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.13 นโยบายการบัญชี เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และ ข้อ 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (TSN) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการมีขาดทุนสุทธิ 74.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ขาดทุนสุทธิ 38.90 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 TSN มีขาดทุนสะสม 112.89 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 100 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารคาดว่าจะมีรายได้และกำไรสุทธิจากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตจากสัญญาที่ลงนามแล้วและการคาดการณ์รายได้ในอนาคตจากโครงการที่กลุ่มกิจการจะพัฒนา

จากประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้บริหารซึ่ง

ของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม

ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังนี้

- ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้นและอัตราคิดลด โดยคำนึงถึง ความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของเงินลงทุนใน TSN

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

พิจารณารวมรายได้และกำไรสุทธิในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของ TSN ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนใน TSN ดังนั้นผู้บริหารจึงพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน TSN จำนวน 12.77 ล้านบาท

ข้าพเจ้าให้ความสนใจในประเด็นนี้ เนื่องจากขนาดของมูลค่าเงินลงทุนใน TSN มีมูลค่า 100 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 2.60 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท) และการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของเงินลงทุนใน TSN ที่เกิดขึ้นในอนาคต ต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหาร รวมทั้งการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต

- ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ
  - เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต
- ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้นข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของเงินลงทุนใน TSN มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจอย่างผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความสำคัญที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



นภนุช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563





# งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

(Financial Statement and Note to financial statement)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	62,559,830	119,324,624	15,172,617
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8, 32 ข)	118,833,945	47,183,891	16,822,546
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับ				
จากบริษัทย่อย	32 ค)	-	-	631,715,107
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		300,000	2,451,943	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา - สุทธิ	9, 10	3,380,913,131	3,448,353,155	1,949,358,308
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	43,993,746	14,692,898	35,784,525
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,606,600,652</b>	<b>3,632,006,511</b>	<b>2,648,853,103</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	32,066,136	13,772,355	22,853,224
เงินลงทุนเพื่อขาย	11	-	101,527,733	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	196,157,300
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	10	10,000,000	-	10,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	13,459,861	13,459,861	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	10, 15	1,164,306,207	1,153,028,647	874,420,196
สิทธิการเช่า - สุทธิ	10, 16	12,166,666	12,833,333	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10, 17	198,229,302	217,936,495	10,740,979
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	12,117,713	13,768,637	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	82,400,288	79,585,105	42,724,199
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20, 32 ง)	65,239,357	31,731,174	34,105,377
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,589,985,530</b>	<b>1,637,643,340</b>	<b>1,202,010,465</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>5,196,586,182</b>	<b>5,269,649,851</b>	<b>3,850,863,568</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น	22	696,351,413	232,966,245	306,877,327
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21, 32 จ)	306,100,577	216,459,862	182,494,988
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		51,541,993	13,866,836	82,076,304
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	202,938,681	941,808,615	36,384,526
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,686,895	27,608,617	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	31,174,245	26,779,739	10,000,813
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,296,793,804</b>	<b>1,459,489,914</b>	<b>617,833,958</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	22	1,265,014,677	1,159,563,242	976,836,350
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	23,418,509	17,473,076	11,754,561
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		964,496	6,524,452	124,544
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,289,397,682</b>	<b>1,183,560,770</b>	<b>988,715,455</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,586,191,486</b>	<b>2,643,050,684</b>	<b>1,606,549,413</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หมายเหตุ	หมาย	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
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ.2560: หุ้นสามัญ					
	750 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	25	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นหุ้นสามัญ	25	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม					
	จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	100,000,000	100,000,000	100,000,000
	ยังไม่ได้จัดสรร		1,066,132,052	1,081,987,984	676,414,155
	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(23,637,356)	(23,288,817)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น			2,610,394,696	2,244,314,155	2,268,719,787
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			5,196,586,182	3,850,863,568	3,679,636,674

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		บาท	บาท	บาท	บาท
หมายเหตุ	หมาย				
รายได้					
		1,279,323,774	1,931,018,741	168,614,248	500,259,523
		103,854,344	14,962,377	-	-
รวมรายได้		1,383,178,118	1,945,981,118	168,614,248	500,259,523
ต้นทุน					
	29	(737,957,807)	(1,107,977,281)	(106,820,021)	(322,419,586)
	29	(111,827,175)	(11,455,506)	-	-
รวมต้นทุน		(849,784,982)	(1,119,432,787)	(106,820,021)	(322,419,586)
กำไรขั้นต้น					
		533,393,136	826,548,331	61,794,227	177,839,937
	32 ก)	-	-	80,998,110	269,993,700
	27	46,113,483	54,208,006	53,777,128	55,837,840
	29	(256,706,994)	(207,617,588)	(94,015,553)	(66,190,000)
	29	(187,278,043)	(196,572,722)	(74,900,966)	(62,344,703)
	29	(31,594,522)	(27,588,621)	(191,285)	(2,388,945)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน					
		103,927,060	448,977,406	27,461,661	372,747,829
ต้นทุนทางการเงิน		(55,432,484)	(143,519,191)	(24,555,995)	(81,310,564)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		48,494,576	305,458,215	2,905,666	291,437,265
	28	(24,350,520)	(91,631,710)	(13,037,229)	(17,283,524)
กำไรสุทธิสำหรับปี		24,144,056	213,826,505	15,942,895	274,153,741

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุน(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	24	-	4,710,861	-
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	-	(942,172)	-	(659,717)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนเพื่อขาย	(435,674)	386,765	(435,674)	386,765
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	87,135	(77,353)	87,135	(77,353)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>23,795,517</b>	<b>217,904,606</b>	<b>15,594,356</b>	<b>277,102,022</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	24,144,056	213,826,505	15,942,895	274,153,741
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<b>24,144,056</b>	<b>213,826,505</b>	<b>15,942,895</b>	<b>274,153,741</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	23,795,517	217,904,606	15,594,356	277,102,022
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<b>23,795,517</b>	<b>217,904,606</b>	<b>15,594,356</b>	<b>277,102,022</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>30</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.35</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม (บาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
กำไรสะสม	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
	ส่วนต่ำกว่าทุน
	การ





หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน		จัดสรร ทุน -		จากการรวม ธุรกิจ ภายใต้การ ควบคุม เดียวกัน	เปลี่ยนแปลง ในมูลค่า ยุติธรรมของ เงินลงทุน เพื่อขาย	รวมส่วนของ เจ้าของ
	ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539	2,626,599,167
เงินปันผล 31	-	-	-	(39,999,988)	-	-	(39,999,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	-	24,144,056	-	(348,539)	23,795,517
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,066,132,052	(23,637,356)	-	2,610,394,696
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	750,000,000	-	28,600,214	1,005,791,750	(23,637,356)	39,127	1,760,793,735
รับชำระหุ้นสามัญ 25	250,000,000	467,900,000	-	-	-	-	717,900,000
เงินปันผล 31	-	-	-	(69,999,174)	-	-	(69,999,174)
ทุนสำรองตามกฎหมาย 26	-	-	71,399,786	(71,399,786)	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	-	217,595,194	-	309,412	217,904,606
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539	2,626,599,167

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
		ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	จัดสรร - สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	การ เปลี่ยนแปลง ในมูลค่า ยุติธรรมของ เงินลงทุน เพื่อขาย	
หมายเหตุ							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	700,471,248	348,539	2,268,719,787
เงินปันผล	31	-	-	-	(39,999,988)	-	(39,999,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	15,942,895	(348,539)	15,594,356
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	676,414,155	-	2,244,314,155
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2561		750,000,000	-	28,600,214	565,077,598	39,127	1,343,716,939
รับชำระทุนจดทะเบียนหุ้น สามัญ	25	250,000,000	467,900,000	-	-	-	717,900,000
เงินปันผล	31	-	-	-	(69,999,174)	-	(69,999,174)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	71,399,786	(71,399,786)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	276,792,610	309,412	277,102,022
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2561		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	700,471,248	348,539	2,268,719,787

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	48,494,576	305,458,215	2,905,666	291,437,265
<b>รายการปรับปรุง</b>				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26,302,510	17,006,990	1,233,665	441,398
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	144,737	918,445	-	(502,757)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(5,270,143)	-	(33,232)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (กลับรายการ)	-	19,612,633	-	9,298,225
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเมื่อขาย	94,443	-	94,443	-
โอนกำไรเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรจากการขายเงินลงทุนเมื่อขาย	(435,674)	-	(435,674)	-
หนี้สงสัยจะสูญ	3,271,066	1,929,046	107,751	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (กลับรายการ)	-	(6,533,408)	-	(6,533,408)
การด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	12,770,000	-
ค่าใช้จ่าย(กลับรายการ)ประมาณการหนี้สิน	(2,549,985)	20,535,093	(1,671,309)	2,238,945
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,489,333	3,266,943	3,481,978	1,856,941
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(2,333,612)	(1,519,563)	(438,800)	(294,449)
ดอกเบี้ยรับ	27	(1,443,251)	(52,538,026)	(53,595,329)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(180,496)	-	-
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	(80,998,110)	(269,993,700)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	35,622,517	118,633,404	13,148,381	63,038,538
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	19,809,968	24,885,787	11,407,615	18,272,026
	133,466,628	496,421,609	(90,932,420)	55,630,463
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(74,921,119)	(13,151,871)	24,796,239	(36,232,345)
- โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	173,975,082	821,625,656	(376,713,012)	279,282,620
- โครงการก่อสร้างสินทรัพย์รอการพัฒนา	(11,277,560)	(87)	-	-
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,795,353	(11,370,256)	(3,433,623)	6,757
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(19,111,286)	(704,813)	(9,974,361)	(220,212)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	86,756,362	(51,626,944)	65,571,503	4,347,953
- ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	37,675,157	(20,824,966)	74,073,090	(161,995)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,808,484	(41,892,990)	668,569	3,857,405
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(543,900)	(697,650)	(233,450)	(273,600)
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,306,053)	-	(2,253,945)	-
<b>เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	331,317,148	1,177,777,688	(318,431,410)	306,237,046
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(131,435,931)	(205,358,283)	(66,588,765)	(131,409,917)
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(60,397,187)	(89,605,406)	(5,108,390)	(35,057,349)
รับคืนภาษีเงินได้	-	132,490,092	-	22,525,706
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	139,484,030	1,015,304,091	(390,128,565)	162,295,486

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## งบกระแสเงินสด(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>					
ดอกเบี้ยรับ		1,443,251	2,321,337	66,771,520	54,263,498
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	-	80,998,110	269,993,700
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น		(18,293,781)	(8,566,179)	(21,310,532)	(10,030)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค)	-	-	645,858,162	578,383,340
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค)	-	-	(442,600,000)	(709,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		2,151,943	(2,451,943)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น		(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเมื่อขาย	11	360,633,290	-	360,633,290	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเมื่อขาย	11	(259,200,000)	(55,000,000)	(259,200,000)	(55,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	(49,991,600)	(45,992,300)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	(911,204)	-	1,047,835
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(35,469,576)	(91,589,412)	(8,668,372)	(29,146,841)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	5,270,143	-	570,378
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(1,015,679)	(3,948,831)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>		<b>40,249,448</b>	<b>(154,876,089)</b>	<b>362,490,578</b>	<b>65,109,580</b>

## งบกระแสเงินสด(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					
และกิจการอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		450,145,099	-355,675,995	200,659,818	-200,349,876
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	32 จ)	17,000,877	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	619,596,800	951,098,900	223,500,000	237,899,999
เงินสดรับจากหุ้นกู้	22	440,900,000	-	440,900,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น	25	-	750,000,000	-	750,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	25	-	-32,100,000	-	-32,100,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	-1,206,988,896	-1,662,746,569	-323,713,629	-474,030,109
ชำระคืนหุ้นกู้	22	-479,100,000	-400,000,000	-479,100,000	-400,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้		-36,891,710	-12,928,478	-26,296,976	-6,292,750
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-1,117,893	-1,663,031	-	-
จ่ายเงินปันผล	31	-40,042,549	-69,935,456	-40,042,549	-69,935,456
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>-236,498,272</b>	<b>-833,950,629</b>	<b>-4,093,336</b>	<b>-194,808,192</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ</b>		<b>-56,764,794</b>	<b>26,477,373</b>	<b>-31,731,323</b>	<b>32,596,874</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>		<b>62,559,830</b>	<b>119,324,624</b>	<b>15,172,617</b>	<b>46,903,940</b>



## งบกระแสเงินสด(ต่อ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการที่ไม่กระทบเงินสด:</b>				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	138,880	540,930	-	8,774
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	9	259,850,583	-	131,612,868
เจ้าหนี้เงินปันผล	21,157	-	21,157	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17	32,096,200	32,096,200	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17,18	366,250	-	-

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

### 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

#### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติกลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อนและรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอน

การควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS 15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาถือปฏิบัติ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กลุ่มกิจการใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์และสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของ TFRS 15

ข้อมูลเปรียบเทียบของรายการในงบการเงินปีปัจจุบันตาม TFRS 15 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ฉบับเดิม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	จำนวนเงิน	ผลกระทบจาก	ตามมาตรฐานรายได้
	ตามที่รายงาน	TFRS 15	ฉบับเดิม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	118,834	2,837	121,671
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	3,380,913	(2,340)	3,378,573
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,279,324	(448)	1,278,876
รายได้จากการก่อสร้าง	103,854	2,837	106,691
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(737,958)	448	(737,510)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(111,827)	(2,340)	(114,167)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	จำนวนเงิน	ผลกระทบจาก	ตามมาตรฐานรายได้
	ตามที่รายงาน	TFRS 15	ฉบับเดิม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	168,614	(12)	168,602
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(106,820)	12	(106,808)

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องดังต่อไปนี้

ก) การบัญชีสำหรับข้อตกลงในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในรอบระยะเวลารายงานก่อน กลุ่มกิจการบันทึกรายได้และต้นทุนของแถมทันทีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้คำนึงถึงการส่งมอบของสินค้าหรือบริการและไม่ได้แยกเป็น 2 ข้อตกลงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 กลุ่มกิจการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา (Performance Obligations) แยกเป็น 2 ข้อตกลงกับลูกค้าที่แตกต่างกัน คือ 1) การส่งมอบห้องชุดหรือบ้าน และ 2) การส่งมอบของแถมแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังไม่รับรู้รายได้และต้นทุนของของแถมนั้น

ข) การรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จ

ในรอบระยะเวลารายงานก่อน กลุ่มกิจการเลือกวัดขั้นความสำเร็จของงานในการรับรู้รายได้ตามสัดส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงต่อประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น

ภายใต้ TFRS 15 กลุ่มกิจการต้องรับรู้ขั้นความสำเร็จของงานของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกัน โดยใช้วิธีที่ดีที่สุดที่สะท้อนการโอนสินค้าและบริการไปยังลูกค้า ซึ่งจะพิจารณาตามลักษณะของสินค้าหรือบริการและข้อกำหนดตามสัญญา ทั้งนี้ในกรณีที่กลุ่มกิจการใช้วิธีต้นทุนที่เกิดขึ้นต่อประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น กลุ่มกิจการจะต้องปรับปรุงขั้นความสำเร็จด้วยต้นทุนของสินค้าที่โอนไปยังลูกค้าแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ซึ่งจะส่งผลให้ขั้นความสำเร็จของงานไม่ได้เป็นส่วนเดียวกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด

ข) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการโอนจากหรือโอนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีหลักฐานการเปลี่ยนแปลงการใช้งานสนับสนุน โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเข้านิยามหรือสิ้นสุดการเป็นไปตามนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงความตั้งใจของฝ่ายบริหารเพียงอย่างเดียวไม่ได้ให้หลักฐานเพียงพอที่จะสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

มาตรฐานฉบับนี้กล่าวถึงวิธีการปฏิบัติทางบัญชีเมื่อกลุ่มบริษัทถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS) ในการจัดทำงบการเงินเป็นครั้งแรก มาตรฐานฉบับนี้ให้ข้อยกเว้นที่เป็นทางเลือกจากการปฏิบัติตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นการเฉพาะ และกำหนดให้ถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในบางเรื่อง และกำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพื่ออธิบายผลกระทบต่อฐานะการเงิน

ผลการดำเนินงานทางการเงิน และกระแสเงินสดของกิจการจากการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปที่ใช้ก่อนหน้ามาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

จากหมายเหตุข้อ 2.2.1 ข) และข้อ 2.2.1 ค) ข้างต้น ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าและการวัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกันความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

*การด้อยค่า*

ข้อกำหนดทางบัญชีใหม่เกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า จะทำให้กลุ่มกิจการต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว



ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจะปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าโดยรับรู้ผลกระทบสะสมโดยการปรับปรุงยอดยกมาของกำไรสะสม (modified retrospective) ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ฉบับอื่นๆ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์) ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริการในปัจจุบันและดอกเบี้ยสุทธิต่อระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลารายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายออก คงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กิจการต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจพบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
- หากกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
- กิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

## 2.3 การบัญชีสำหรับการเงินรวม

### ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

### ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

## 2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

## 2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

## 2.6 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

### เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

### การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นรวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

## 2.7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

## 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในกรณีที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่ดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

## 2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานและโรงงาน และส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วยอาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขาย	2 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุน

## 2.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

## 2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

## 2.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว อัตราที่ใช้คำนวณต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยของยอดเงินกู้ยืมในระหว่างปี ในกรณีที่เงินกู้ยืมเกิดขึ้นโดยเฉพาะเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างปีของเงินกู้ยืมนั้นหักด้วยรายได้ที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่เงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปแต่ได้นำมาเพื่อซื้อ ก่อสร้าง หรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้องคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของสินทรัพย์นั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน คือ อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปในระหว่างปี จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะต้องไม่เกินต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริง

## 2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

## 2.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

### ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะได้ออกใช้ก่อนข้างต้นว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

#### 2.15 สัญญาเช่า

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา การผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

#### 2.16 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย



ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มกิจการประกอบด้วยผลประโยชน์หลังจากออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการผลประโยชน์ และโครงการสมทบเงิน โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มกิจการจ่ายเงินสมทบให้กับกองทุนที่แยกต่างหาก โดยกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้ว หากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ส่วนโครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุพนักงาน อายุการทำงานและค่าตอบแทน เป็นต้น

### 2.17.1) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

### 2.17.2) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

### 2.17.3) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน



กลุ่มกิจการให้ทอง เป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 10, 20 และ 30 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

#### 2.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

#### 2.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 2.20 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แตกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแตกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

#### การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

## ขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญาได้มีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ถูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณขั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

### การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

### การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อกรยอมรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้จะรับรู้ตามราคาที่จะระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการถัวรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใด เว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

### ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

### รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 2.21 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### 2.22 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

### 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

#### 3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกัน ความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการไม่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

##### 3.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสมซึ่งมีการจำกัดสินเชื่อลูกค้า รวมถึงได้รับการรับประกันที่เหมาะสมจากลูกค้า ด้วยเหตุผลเหล่านี้ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ไว้แล้ว

##### 3.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด

#### 3.1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน



เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

#### 4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

##### (ก) การด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

##### (ข) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าเนื่องจากราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้อัตราคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

##### (ค) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มกิจการได้กำหนดค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าซึ่งเกี่ยวพันกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกค้าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่กลุ่มกิจการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม ความมีชื่อเสียง และการผิวนัดชำระหนี้และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

##### (ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

#### (จ) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 24

## 5 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน



## 6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

เนื่องจากข้อมูลรายได้จำแนกตามส่วนงานที่รายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นภายใต้มาตรฐานฉบับที่ 11 และฉบับที่ 18 (มาตรฐานการรับรู้รายได้ฉบับเดิม) ข้อมูลรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลรายได้สำหรับปี 2562 ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลรายได้เปรียบเทียบได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 2.2.1 ก)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,279,324	1,931,019	103,854	14,962	-	-	-	-	1,383,178	1,945,981
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	222,632	211,228	43,605	48,120	-266,237	-259,348	-	-
รวม	1,279,324	1,931,019	326,486	226,190	43,605	48,120	-266,237	-259,348	1,383,178	1,945,981
เงินปันผลรับ	80,998	269,994	-	-	-	-	80,998	-269,994	-	-
ดอกเบี้ยรับ	52,582	54,531	186	286	3	4	51,328	52,500	1,443	2,321
รายได้อื่น	3,506	12,177	38,483	41,454	3,133	1,040	-452	-2,784	44,670	51,887
รวมรายได้	1,416,410	2,267,721	365,155	267,930	46,741	49,164	-399,015	-584,626	1,429,291	2,000,189
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้										
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น	1,279,324	1,931,019	-	-	-	-	-	-	1,279,324	1,931,019
ตลอดช่วงเวลาที่ต้องปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ	-	-	326,486	226,190	43,605	48,120	-266,237	-259,348	103,854	14,962
รวม	1,279,324	1,931,019	326,486	226,190	43,605	48,120	-266,237	-259,348	1,383,178	1,945,981
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานก่อนภาษีเงินได้	119,775	529,528	-74,982	-28,055	16,377	20,700	-12,675	-216,715	48,495	305,458
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,351	-91,632
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	24,144	213,826

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	5,706,151	6,123,866	456,464	404,031	194,053	166,601	-1,160,082	-1,424,848	5,196,586	5,269,650
สินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	5,706,151	6,123,866	456,464	404,031	194,053	166,601	-1,160,082	-1,424,848	5,196,586	5,269,650
หนี้สินตามส่วนงาน	2,874,683	3,280,146	465,786	389,048	62,061	47,746	816,339	1,073,889	2,586,191	2,643,051
หนี้สินที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	2,874,683	3,280,146	465,786	389,048	62,061	47,746	816,339	1,073,889	2,586,191	2,643,051

## 7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	840	331	71	67
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	8,030	8,727	962	2,234
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	52,263	77,217	14,140	31,832
เช็ครับจากลูกค้า	1,427	33,050	-	12,771
รวม	62,560	119,325	15,173	46,904

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

## 8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	45,140	17,508	1,509	1,509
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 32 ข))	1,505	-	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7,141)	(3,870)	(1,509)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	39,504	13,638	-	108
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	52,978	8,985	451	452
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 32 ข))	67	-	9,869	33,664
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4,083	1,092	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17,181	17,071	5,148	5,810
อื่นๆ	5,021	6,398	1,355	1,693
	118,834	47,184	16,823	41,727

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท



ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-	5,372	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	37,646	8,985	-	108
3 - 6 เดือน	356	1,361	-	-
6 - 12 เดือน	1,667	258	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	6,976	1,532	1,509	1,401
	46,645	17,508	1,509	1,509
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7,141)	(3,870)	(1,509)	(1,401)
	39,504	13,638	-	108

## 9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,142,610	1,379,533	724,198	846,675
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	814,484	319,022	659,925	188,530
ต้นทุนการกู้ยืม	356,390	247,869	233,200	165,978
ห้องชุดพร้อมขาย	871,452	1,554,272	211,081	283,444
บ้านพร้อมขาย	161,860	199,575	172,635	208,743
วัสดุก่อสร้าง	36,673	18,649	-	-
งานระหว่างทำ	15,474	16,338	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	33,651	24,627	-	-
รวม	3,432,594	3,759,885	2,001,039	1,693,370
หัก โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 15)	-	(259,851)	-	(131,613)
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(51,420)	(51,420)	(51,420)	(51,420)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	3,380,913	3,448,353	1,949,358	1,510,076
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	122,220	114,845	75,886	77,516
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	5.74 - 8.86	5.74 - 9.34	6.33 - 7.70	6.25 - 8.69

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,671	2,837	1,795	1,229
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	31	14	23	2
(ค) เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	10	-	10	-
(ง) โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	801	806	682	681
(จ) สิทธิการเช่า	11	13	-	-
(ฉ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	100	102	-	-
	3,634	3,772	2,510	1,912

#### รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร หนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินให้กับบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัท
- ง) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- ฉ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

## 11 เงินลงทุนเพื่อขาย

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	101,528	46,141
การลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(101,433)	55,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(95)	387
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	101,528

## 12 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	26,493	11,500	-	-
เงินมัดจำค่าวัสดุ	5,333	64	26,450	-
สำนักงานขาย - สุทธิ	8,841	-	8,841	-
อื่นๆ	3,327	3,129	494	242
	43,994	14,693	35,785	242

## 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ		เงินปันผลรับ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		(ร้อยละ)						(พันบาท)					
บริษัท พระยาพาณิชย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	-	-	29,999	29,999	80,998	269,994
หรือพเพอร์ตี้ จำกัด													
บริษัท ไทยสยามนคร													
หรือพเพอร์ตี้ จำกัด													
บริษัท สยามมหานคร	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	100,000	50,000	99,983	49,992	(12,770)	-	87,213	49,992	-	-
หรือพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ	99.93	99.93	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945	-	-
หรือพเพอร์ตี้ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน												
รวม				210,000	160,000	208,927	158,936	(12,770)	-	196,157	158,936	80,998	269,994

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร หรือพเพอร์ตี จำกัด (TSN) เป็นจำนวน 12.77 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการของธุรกิจก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงาน มีผลขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวน 12.89 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) และ มีขาดทุนสุทธิจำนวน 74.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 38.90 ล้านบาท) และ ณ วันเดียวกัน TSN มีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 153.86 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 123.69 ล้านบาท) ผู้บริหารประเมินมูลค่าสำหรับการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  
การลงทุนเพิ่มขึ้น  
ค่าเผื่อการด้อยค่า  
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ล้านบาท	ล้านบาท
158,936	112,943
49,991	45,993
(12,770)	-
196,157	158,936

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร หรือพเพอร์ตี จำกัด (TSN)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ประจำปี พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ TSN ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 TSN ได้รับค่าหุ้นสำหรับ





หุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 49.99 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของบริษัท

#### 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วยที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีราคาทุนตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าเท่ากับ 13.46 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 13.46 ล้านบาท) และ 11.01 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 11.01 ล้านบาท) ตามลำดับ

ในระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้เข้าแจ้งบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระ (ผู้ประเมินรายเดียวกันกับในปี พ.ศ. 2561) จัดทำรายงานการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่ วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในปี พ.ศ. 2561 แตกต่างจากวิธีการในปี พ.ศ. 2562 ดังนี้

ในปี พ.ศ. 2561 ผู้ประเมินประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินทั้งกลุ่ม (Portfolio/Wholesale value) โดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ของที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินต่อตารางวา และปรับปรุงด้วยข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ต้นทุนต่างๆ ในการบริหารจัดการ, ค่าใช้จ่ายการตลาด, ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ รวมถึงกำไรและความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนลดที่ต้องหักออก ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2562 ผู้ประเมินประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามโฉนดของที่ดินรายแปลงต่อตารางวา

มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 23.08 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 51.59 ล้านบาท) และ 18.13 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 46.64 ล้านบาท) ตามลำดับ กลุ่มกิจการจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของมูลค่ายุติธรรม

#### 15 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ค่าที่ดิน	1,032,985	784,785	758,086	635,610
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	137,990	137,002	140,736	140,263
ต้นทุนการกู้ยืม	30,663	8,723	12,930	4,266
<b>รวม</b> รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 9)	-	259,851	-	131,613
<b>หัก</b> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
<b>สุทธิ</b>	<b>1,164,306</b>	<b>1,153,029</b>	<b>874,420</b>	<b>874,420</b>

## 16 สิทธิการเช่า - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสิทธิการเช่า - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561</b>	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,500)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,500
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(667)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,833
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562</b>	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,167)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,833
	งบการเงินรวม
	พันบาท
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,833
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(666)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,167
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,833)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,167

กลุ่มกิจการได้นำสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 12.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 12.83 ล้านบาท) ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

## 17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พันบาท	
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561</b>							
ราคาทุน	47,459	161,433	31,895	109,999	13,447	200	364,433
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,084)	(67,805)	(27,386)	(87,496)	(11,143)	-	(194,914)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,950	68,838	4,509	22,503	2,304	200	143,304
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561</b>							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,950	68,838	4,509	22,503	2,304	200	143,304
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	2,197	39,791	1,553	48,678	92,219
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย							
- ราคาทุน	-	-	(541)	(452)	-	-	(993)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	490	450	-	-	940
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	887	-	(887)	-
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(4,330)	(2,070)	(9,851)	(1,189)	-	(17,534)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พันบาท	
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562</b>							
ราคาทุน	47,469	161,433	33,551	150,225	15,000	47,991	465,659
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,178)	(72,135)	(28,966)	(96,897)	(12,332)	-	(211,508)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,866	64,508	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,866	64,508	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,515	5,670	68	28,250	35,503
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย							
- ราคาทุน	-	-	(29)	(5,364)	(160)	-	(5,553)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	29	5,219	160	-	5,408
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,239	20,598	-	15,928	(40,765)
โอนจากสินทรัพย์อื่นที่มีตัวตนเป็น							
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ - ราคาทุน	-	-	476	-	-	-	476
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(110)	-	-	-	(110)
สินทรัพย์โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(4,054)	(3,269)	(12,536)	(1,051)	(2,331)	(23,335)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,762	60,454	7,436	66,915	1,685	13,597	198,229
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</b>							
ราคาทุน	47,469	161,433	39,642	171,129	14,908	15,928	463,879
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,272)	(76,189)	(32,206)	(104,214)	(13,223)	-	(229,435)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,762	60,454	7,436	66,915	1,685	13,597	198,229

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินและ พัฒนา	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	งบการเงินเฉพาะกิจการ		สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง	รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้		
ราคาทุน	7,225	48,589	12,347	1,508	5,188	74,857
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(11,067)	(1,460)	(5,126)	(41,452)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	7,190

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	7,190
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	2	8	785	29,220
การจำหน่ายออกไป - ราคาทุน	-	-	(6,899)	-	-	(6,899)
การจำหน่ายออกไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	6,355	-	-	6,355
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(220)	(15)	(207)	(442)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	35,424

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ราคาทุน	7,225	48,589	5,450	1,516	5,973	97,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(4,932)	(1,475)	(5,333)	(35,539)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	35,424

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินและ พัฒนา	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	งบการเงินเฉพาะกิจการ		สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง	รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	35,424
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	139	14	-	8,647
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,238	-	-	-
โอนสินทรัพย์ไปยังสินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,061)	(16)	(157)	(1,234)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	10,741

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ราคาทุน	7,225	48,589	9,827	1,530	5,973	73,729
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(5,993)	(1,491)	(5,490)	(36,773)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	10,741



ในระหว่างปี บริษัทได้โอนย้ายสำนักงานขายที่มีอายุไม่ถึง 1 ปี ไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นจำนวนเงิน 32.10 ล้านบาท

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วย อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์ และเครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	8,027	8,363
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,704)	(3,754)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,323	4,609

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีเครื่องจักรที่ขายและเช่ากลับคืนภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 3.58 ล้านบาท

#### 18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561			
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

งบการเงินรวม		
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างการพัฒนา	รวม
พันบาท	พันบาท	พันบาท

**ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562**

ราคาทุน	5,187	11,472	16,659
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,890)	-	(2,890)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,015	-	1,015
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	11,472	(11,472)	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์			
- ราคาทุน	(476)	-	(476)
- ค่าเสื่อมสะสม	110	-	110
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,300)	-	(2,300)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,118	-	12,118

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562**

ราคาทุน	17,198	-	17,198
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,080)	-	(5,080)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,118	-	12,118

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**
**โปรแกรมคอมพิวเตอร์**
**พันบาท**
**ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561**

ราคาทุน	1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(992)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	537

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	537
การจำหน่ายออกไป - สุทธิ	(537)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-

**19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				





สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ

ใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ

ใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน

-	-	-	-
86,416	84,435	45,528	31,522
86,416	84,435	45,528	31,522

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ

จ่ายชำระภายใน 12 เดือน

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ

จ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน

-	-	-	-
(4,016)	(4,850)	(2,804)	(1,922)
(4,016)	(4,850)	(2,804)	(1,922)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

82,400	79,585	42,724	29,600
--------	--------	--------	--------

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	79,585	95,666	29,600	28,333
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28)	2,728	(15,062)	13,037	2,004
เพิ่ม (ลด) ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	87	(1,019)	87	(737)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	82,400	79,585	42,724	29,600

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม พ.ศ. 2562 พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	8,192	(624)	-	7,568
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	774	702	-	1,476
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	23,045	-	-	23,045
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,985	(11,110)	-	32,875
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,494	1,190	-	4,684
ประมาณการหนี้สิน	2,641	(364)	-	2,277
ผลขาดทุนทางภาษี	2,016	12,001	-	14,017
อื่นๆ	288	99	87	474
รวม	84,435	1,894	87	86,416
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,850)	834	-	(4,016)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	79,585	2,728	87	82,400

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร

ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ

มูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา

กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สิน

ผลขาดทุนทางภาษี

อื่นๆ

**รวม**
**หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ**

งบการเงินรวม			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
1 มกราคม	หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	31 ธันวาคม
พ.ศ. 2561	(หมายเหตุข้อ 28)	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2561
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
19,241	(11,049)	-	8,192
388	386	-	774
24,352	(1,307)	-	23,045
55,341	(11,356)	-	43,985
3,922	514	(942)	3,494
3,138	(497)	-	2,641
-	2,016	-	2,016
301	64	(77)	288
106,683	(21,229)	(1,019)	84,435
(11,017)	6,167	-	(4,850)
95,666	(15,062)	(1,019)	79,585

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร

ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง

ของมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สิน

ผลขาดทุนทางภาษี

อื่นๆ

**รวม**
**หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ**

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
1 มกราคม	หรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
พ.ศ. 2562	(หมายเหตุข้อ 28)	(หมายเหตุข้อ 28)	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
3,22	1,480	-	4,705
28	22	-	302
23,04	-	-	23,045
1,70	650	-	2,352
96	(333)	-	633
2,01	12,001	-	14,017
28	99	87	474
31,52	13,919	87	45,528
(1,922)	(882)	-	(2,804)
29,60	13,037	87	42,724

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
1 มกราคม	หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	31 ธันวาคม
พ.ศ. 2561	(หมายเหตุข้อ 28)	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2561
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	1,54	1,677	-	3,225
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	28	-	-	280
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง				
ของมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	24,35	(1,307)	-	23,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,04	317	(660)	1,702
ประมาณการหนี้สิน	63	330	-	966
ผลขาดทุนทางภาษี		2,016	-	2,016
อื่นๆ	30	64	(71)	288
<b>รวม</b>	<b>29,16</b>	<b>3,097</b>	<b>(731)</b>	<b>31,522</b>

#### หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(825)	(1,093)	-	(1,922)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>28,33</b>	<b>2,004</b>	<b>(731)</b>	<b>29,600</b>

## 20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	4,806	5,260	2,367	2,293
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 32 ง))	-	-	4,909	4,909
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายขอคืน	31,128	16,731	11,027	5,919
เงินประกันค่าเวนคืนที่ดิน	5,810	5,810	5,810	5,810
ค้ำมัดจำที่ดิน	10,000	-	-	-
เงินมัดจำค่าหุ้น	9,900	-	9,900	-
อื่นๆ	3,595	3,930	92	92
	<b>65,239</b>	<b>31,731</b>	<b>34,105</b>	<b>19,023</b>

## 21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	199,093	110,153	71,269	13,430
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				



(หมายเหตุข้อ 32 ฉ)	1,407	1,191	46,873	46,688
เจ้าหนี้อื่น	200,500	111,344	118,142	60,118
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	48,986	31,037	26,703	10,708
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ฉ)	1,673	1,895	3,702	9,937
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	37,484	41,061	23,627	16,225
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	9,497	4,130	7,408	3,155
อื่นๆ	7,961	26,993	2,913	13,158
	306,101	216,460	182,495	113,301

## 22 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนของหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชี	162,495	29,742	34,596	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และ				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	-	29,408	-	29,408
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	297,902	-	177,281	-
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	17,000	-	-	-
- ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	218,954	173,816	95,000	78,816
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	696,351	232,966	306,877	108,224
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	202,939	466,255	36,385	245,209
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	475,554	-	475,554
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	202,939	941,809	36,385	720,763
<b>ส่วนของไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	834,364	1,159,563	546,185	438,737
หุ้นกู้	430,651	-	430,651	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,265,015	1,159,563	976,836	438,737
รวมเงินกู้ยืม	2,164,305	2,334,338	1,320,098	1,267,724

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มกิจการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นและเงินกู้ตามตัวสัญญาใช้เงินที่กลุ่มกิจการออกให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 8.20 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 7.70 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี



22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>				
<b>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	466,255	976,301	245,209	218,943
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	943,673	1,152,701	114,890	500,296
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(1,206,989)	(1,662,747)	(323,714)	(474,030)
ราคาตามบัญชีปลายปี	202,939	466,255	36,385	245,209
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	619,597	951,099	223,500	237,900
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(943,673)	(1,152,701)	(114,890)	(500,296)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(13,832)	(12,929)	(7,038)	(6,293)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	12,709	8,903	5,876	2,843
ราคาตามบัญชีปลายปี	834,364	1,159,563	546,185	438,737

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยาย
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ระยะเวลา การชำระหนี้
บริษัท								
ระยะยาว	75,644	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 30 มีนาคม พ.ศ. 2565
ระยะยาว	89,379	19 เมษายน พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 19 เมษายน พ.ศ. 2565
ระยะยาว	13,750	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	35,897	29 กรกฎาคม พ.ศ.2563	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	130,031	5 กันยายน พ.ศ. 2565	BIBOR+ 4.50	BIBOR+ 4.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	18,866	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	7.25	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	217,865	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
เพิ่ม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,138							
รวมของบริษัท	582,570							

			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)			หลักประกัน		มีการขยาย
			31	31		31	31	
			ธันวาคม	ธันวาคม	การชำระ	ธันวาคม	ธันวาคม	ระยะเวลา
ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	ดอกเบี้ย	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	การชำระหนี้
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	75,089	23 มกราคม พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาลงถึง 23 มกราคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	123,067	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาลงถึง 9 มีนาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	54,765	15 มีนาคม พ.ศ. 2563	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	31,840	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	MLR+1.25	MLR+1.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	25,762	5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	MLR-0.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	73,088	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR-0.75	MLR-0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	7,663	3 มกราคม พ.ศ. 2566	4.00	4.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	7,380	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	56,713	10 ธันวาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.875	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ลด ดอกเบี้ยที่ แท้จริง	(634)							
รวมของบริษัทย่อย	454,733							
รวม	1,037,303							

หมายเหตุ โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

## 22.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	475,554	396,635	475,554	396,635
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	475,554	-	475,554
จ่ายชำระหุ้นกู้	(479,100)	(400,000)	(479,100)	(400,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	3,546	3,365	3,546	3,365
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	475,554	-	475,554



	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้ระยะยาว				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	467,865	-	467,865
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	440,900	-	440,900	-
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(475,554)	-	(475,554)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(15,059)	-	(15,059)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	4,810	7,689	4,810	7,689
ราคาตามบัญชีปลายปี	430,651	-	430,651	-

ณ วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2562 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1 ชุด มูลค่า 440.90 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

### 22.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	86,885	124,550	2,904	27,500
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	191,023	379,045	20,100	301,184
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	3,145,000	2,375,273	1,967,529	1,817,533
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	3,422,908	2,878,868	1,990,533	2,146,217

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

## 23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,490	8,965	4,185	6,505
ประมาณการงานซ่อม	5,319	3,403	793	893
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,254	828	2,254	-
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	5,176	4,711	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	603	1,677	-	-
อื่นๆ	12,332	7,196	2,769	2,034
	31,174	26,780	10,001	9,432

บริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินคดีความในความผิดฐานละเมิดจำนวน 2.25 ล้านบาท คดีนี้ได้ถูกตัดสินโดยศาลฎีกา โดยมีทุนทรัพย์ที่ถูกบันทึกไว้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทตกลงกับโจทก์ว่าจะชำระค่าความเสียหายนี้ภายในปี พ.ศ. 2563

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	637	1,772
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	473	484
	1,110	2,256
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(74)	(102)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,036	2,154
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		
- ส่วนที่หมุนเวียน	603	1,677
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	433	477
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,036	2,154

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี  
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี  
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

งบการเงินรวม	
พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
พันบาท	พันบาท
603	1,677
433	477
1,036	2,154

## 24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	17,473	19,615	8,506	10,221
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,407	2,684	1,020	1,510
- ต้นทุนบริการในอดีต	3,598	-	2,207	-
- ต้นทุนดอกเบี้ย	484	582	255	347
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	(4,711)	-	(3,299)
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(543)	(697)	(233)	(273)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,419	17,473	11,755	8,506

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและมีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปีจะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้าย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนบริการในอดีตในระหว่างปี

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(1,811)
	-1.00	1,963	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	2,312	-
	-1.00	-	(2,149)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(1,393)
	-20.00	1,957	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(765)
	-1.00	835	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	919	-
	-1.00	-	(851)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(454)
	-20.00	637	-

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

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 9 ปี (พ.ศ. 2561: 7 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

รวม

งบการเงินรวม				
น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
839	18,646	19,789	-	39,274
839	18,646	19,789	-	39,274

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

รวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
-	8,500	12,443	-	20,943
-	8,500	12,443	-	20,943

## 25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ (สุทธิ)
	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านบาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,000	1,000	750	750	-
รับชำระเงินค่าหุ้นที่ออกจำหน่าย	-	-	250	250	500
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-	-	(32)
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,000	1,000	1,000	1,000	468
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,000	1,000	1,000	1,000	468

## 26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	100,000	28,600	100,000	28,600
จัดสรรระหว่างปี	-	71,400	-	71,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,000	100,000	100,000	100,000

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

## 27 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,334	2,253	439	526
รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร	24,098	27,026	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	9,573	5,598	-	-
เงินเบี้ยปรับจากผู้รับเหมา	-	7,607	-	-
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	4,331	4,558	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1,443	2,321	52,538	53,595
อื่นๆ	4,334	4,845	800	1,717
	46,113	54,208	53,777	55,838



ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</b>				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	27,079	46,968	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	-	29,602	-	19,288
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	27,079	76,570	-	19,288
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	(2,728)	15,062	(13,037)	(2,004)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,728)	15,062	(13,037)	(2,004)
<b>รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>24,351</b>	<b>91,632</b>	<b>(13,037)</b>	<b>17,284</b>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>รายการกระทบยอดภาษีเงินได้</b>				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	48,495	305,458	2,906	291,437
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 20)	9,699	61,092	581	58,287
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	67	540	-	137
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(16,200)	(53,999)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้	-	(6,554)	-	(6,554)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	2,320	1,810	2,582	125
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	12,265	5,142	-	-
การปรับปรุงจากปีก่อน	-	29,602	-	19,288
<b>รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>24,351</b>	<b>91,632</b>	<b>(13,037)</b>	<b>17,284</b>

ภาษีเงินได้ที่(ลด)/เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	(436)	87	(349)	(436)	87	(349)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(436)	87	(349)	(436)	87	(349)

## 29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	737,958	1,107,977	106,820	322,420
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	111,827	11,455	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,770	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	6,489	3,266	3,482	1,857
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	171,390	169,748	46,754	62,036
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,052	19,474	1,234	441
ค่าใช้จ่ายการตลาด	117,408	58,074	59,813	23,793
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	62,989	81,808	8,414	21,240
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	20,260	23,864	6,480	4,741
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	10,916	7,233	7,647	5,289
ขาดทุนจากผลของคดีความ	609	3,461	191	2,389
ค่าสาธารณูปโภค	13,026	11,966	6,389	5,329
อื่นๆ	51,441	52,886	15,934	3,808
<b>รวมต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>1,325,365</b>	<b>1,551,212</b>	<b>275,928</b>	<b>453,343</b>

## 30 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็น ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัท (พันบาท)	24,144	213,827	15,943	274,154
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,000,000	781,507	1,000,000	781,507
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.02	0.27	0.02	0.35

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

## 31 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.11 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี พ.ศ. 2561 แล้ว จำนวน 0.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

## 32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึง บริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและ บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้ง กรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์ มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย



ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันนอกเหนือจากบริษัทย่อยมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โปรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและ ควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ ในระดับบริหารหรือไม่)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ/หรือเป็นกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.23 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ก) รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

บริษัทย่อย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยรับ	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	41,390	34,493
	บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,017	14,222
	บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8,921	2,887
		51,328	51,602
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	80,998	269,994

บริษัทย่อย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
		80,998	269,994
รายได้จากการขายสินทรัพย์	บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	1,618
		-	1,618
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	141,835	31,520
		141,835	31,520
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	816	62
	บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	21,825	24,660
		22,641	24,722

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	27,178	27,298	5,908	19,320
ผลประโยชน์ผู้บริหาร	4,865	2,617	2,835	1,835
ค่าเช่า	51	97	51	87
รายได้จากการขายสินค้า	60	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	1	9	-	4
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	923	1,232	923	1,210
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	1,818	947	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	5,594	3,565	380	136

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 7.50 - 10.50 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : อัตราร้อยละ 7.10 - 10.50 ต่อปี)

บริษัทรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยตามที่ประกาศจ่ายในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง และ ค่าเช่าและค่าบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ



กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	8,293	1,278
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,055	30,240
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	521	2,146
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	1,572	-	-	-
	1,572	-	9,869	33,664

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ยตัว			
	เฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย</b>				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 10.50	559,400	2,381	561,781
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.00 - 10.00	69,858	76	69,934
		629,258	2,457	631,715
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ยตัว			
	เฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย</b>				
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





รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบียค้ำรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	849,207
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	442,600
ดอกเบียค้ำรับเพิ่มขึ้น	51,328
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(645,858)
รับชำระคืนเงินดอกเบีย	(65,562)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	631,715

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 บริษัทได้ทำหนังสือว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ภายในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

ง) สินทรัพย์หมุนเวียน และ ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	21,116	-
	-	-	21,116	-
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	4,909	4,909
			4,909	4,909

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 17 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) เป็นเงินกู้ยืมสกุลเงินไทย โดยไม่มีหลักประกัน และจะครบกำหนดภายใน 1 ปีหรือเมื่อทวงถาม

ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	46,873	46,688
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	1,407	1,191	-	-
	1,407	1,191	46,873	46,688
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	21	5,208
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	370
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,034	2,682
<b>บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	1,673	1,895	1,647	1,677
	1,673	1,895	3,702	9,937

ข) ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระและเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	37,549	653
	-	-	37,549	653

ข) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน</b>				
<b>สัญญาที่ยังไม่รู้</b>				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	510,610	145,179
	-	-	510,610	145,179
<b>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและ</b>				
<b>บริการที่เกี่ยวข้องกันที่ยกเลิกไม่ได้</b>				
บริษัทย่อย				



	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- ภายในหนึ่งปี	-	-	19,844	-
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	-	-	-
	-	-	19,844	-
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- ภายในหนึ่งปี	1,287	694	-	51
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	643	-	-	-
	1,930	694	-	51

#### ณ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,444 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 3,101 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 678 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 771 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,948 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 3,627 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 760 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1,115 ล้านบาท)

### 33 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	528,840	90,832	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	436,338	101,053	274,403	35,006
- เครื่องจักร	-	2,354	-	-
	965,178	194,239	274,403	35,006
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	1,733	1,573	482	62
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	91,872	66,178	59,726	35,852
- สัญญาอื่นๆ	1,245	3,128	1,161	2,632
	94,850	70,879	61,369	38,546

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

*การค้ำประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 3,150 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 2,667 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 594 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 869 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 1,113 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1,084 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 460 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 314 ล้านบาท)

*คดีฟ้องร้อง*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คดีฟ้องร้องที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในคดีพิพาทสัญญาเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ก. การวางอุปกรณ์ดับเพลิง ข. จำนวนพื้นที่จอดรถ ค. การจัดวางเสาฉากกันเหล็ก ซึ่งบริษัทย่อยได้ดำเนินการแก้ไขบางรายการแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2562 ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่ง (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 6.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี)
- 2) เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทรวมถึงกรรมการของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยลูกบ้านจำนวน 22 ราย ในคดีพิพาทสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่และแบบของห้องชุดในโครงการเดียวกันกับโครงการข้างต้น และต่อมาในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 มีลูกบ้านจำนวน 13 ราย ฟ้องร้องในเรื่องเดียวกันนี้ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 151.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี)
- 3) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยลูกค้า 2 ราย และนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในคดีพิพาทสัญญา และคดีพิพาทฐานละเมิดรวม 3 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 1.47 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 4.06 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลชั้นต้นและศาลฎีกา
- 4) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทย่อย รวม 3 คดี ในคดีพิพาทสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 2.06 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 0.80 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลชั้นต้นและศาลฎีกา



จากคดีความของกลุ่มกิจการดังกล่าวข้างต้น มีทั้งสิ้น 9 คดี (พ.ศ. 2561 : 6 คดี) และทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 161.05 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 4.86 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการยังไม่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินในข้อมูลทางการเงินรวมตามความเห็นของผู้บริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการเนื่องจากคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

### 35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2563 ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- 35.1) จ่ายเงินปันผลประจำปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท คิดเป็นเงินปันผลจ่ายเป็นจำนวน 25 ล้านบาท
- 35.2) แก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัท บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (PPP) และบริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (SMP) ให้ครอบคลุมการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมและการลงทุนในธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำปีในอนาคต นอกจากนี้มีการแก้ไขหนังสือรับรองการจดทะเบียนของ PPP และ SMP เนื่องจากการโยกย้ายผู้บริหารระดับสูงระหว่างกันในการดูแลธุรกิจในอนาคต

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## (Management and Discussion Analysis)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### ผลการดำเนินงาน

#### รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังตารางด้านล่าง

#### โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,525.23	91.03	1,931.02	96.54	1,279.32	89.51
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	14.96	0.75	103.85	7.27
รายได้อื่น		0				
- รายได้อื่นๆ	149.86	8.94	51.89	2.59	44.67	3.12
- ดอกเบี้ยรับ	0.51	0.03	2.32	0.12	1.44	0.10
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,675.60</b>	<b>100.00</b>	<b>2,000.19</b>	<b>100</b>	<b>1,429.29</b>	<b>100</b>

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารชุดพักอาศัยและโครงการแนวราบซึ่งก่อสร้างและดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ก็ต่อเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่มีสัดส่วนมากที่สุดและถือเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัท คิดเป็นร้อยละเฉลี่ยเท่ากับ 89.51 ของรายได้รวมทั้งหมด สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2562 ได้มีปรับตัวลดลงจากของปี 2561 ประมาณร้อยละ (33.75) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวจากมาตรการ LTV และปัญหานี้ครวัเรื้อน ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมที่ขยายตัวต่ำมาโดยตลอด โดยยอดขายที่เกิดขึ้นในปี 2562 ส่วนใหญ่จะมาจาก โครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 และ โครงการชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องตลอดปี 2562



## ค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 891.56 ล้านบาท 1,107.98 ล้านบาท และ 737.96 ล้านบาท ในปี 2560 – 2562 ตามลำดับ

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	891.56	1,107.98	737.96
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	58.45%	57.38%	57.68%

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายปี 2562 สูงกว่าปี 2561 เพียงเล็กน้อย เนื่องจากในช่วงปีดังกล่าว รายได้จากการขายมาจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปี 2560 – 2562 ซึ่งหมายถึงเป็นโครงการที่ใหม่ ทำให้บริษัทสามารถขายได้ในราคาที่กำหนดและการให้ส่วนลดต่างๆ เพื่อส่งเสริมการขายลดลง ยกตัวอย่างเช่น โครงการชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2, โครงการชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8, แบงค์คอก ฮอไรซอน สาทร หรือ แบงค์คอก เฟลิซ สาทร – ตากสิน ในขณะที่ต้นทุนขายยังคงเท่าเดิม จึงมีผลทำให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายเฉลี่ยแล้วค่อนข้างคงที่ในปี 2561 และ 2562

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย เงินเดือน ค่าจ้าง และสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย ค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	82.28	36.64	75.00	36.12	154.06	60.02
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	30.82	13.72	43.69	21.04	33.69	13.12
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	50.72	22.58	65.01	31.31	52.30	20.37
อื่นๆ	60.77	27.06	23.92	11.53	16.65	6.49
รวม	224.59	100.00	207.62	100.00	256.71	100.00
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14.72%		10.75%		20.07%	

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 14.72, ร้อยละ 10.75 และ ร้อยละ 20.07 ของช่วงปี 2560 – 2562 โดยปี 2562 จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีอื่นๆ เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายการตลาดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60.02 ของค่าใช้จ่ายในการขายทั้งหมด ค่าใช้จ่ายทางการตลาดส่วนใหญ่เป็นการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการใหม่ที่มีการเปิดตัวในปี 2561 - 2562 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ และ ปี 2564 จำนวน 2 โครงการ นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการจัดโปรโมชั่นทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ประกอบกับการแข่งขันกันสูงมากในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทอาคารชุดพักอาศัย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายในระดับร้อยละ 20.07 ของปี 2562 ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นที่น่ากังวลมากนัก และเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคตของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดที่บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบเมื่อยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ค่าบริการตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสามารถจำแนกได้เป็นประเภทหลักๆ ดังต่อไปนี้

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	104.81	48.46	112.01	49.97	76.62	35.00
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7.16	3.31	11.51	5.13	17.11	7.82
ค่าใช้จ่ายในการรับบริการและการจัดการ	23.8	11	36.65	16.35	53.79	24.58
ค่าเช่า	6.43	2.97	7.92	3.53	7.28	3.33
อื่นๆ	74.1	34.26	56.07	25.02	64.07	29.27
รวม	216.30	100	224.16	100	218.87	100
สัดส่วนของรายได้รวม	12.91		11.21		15.31	

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 216.30 ล้านบาท 224.16 ล้านบาท และ 218.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.91 ร้อยละ 11.21 และร้อยละ 15.31 ของรายได้รวมของปี 2560 - 2562 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรมีสัดส่วนที่มากที่สุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซม ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและรอการพัฒนา, ค่าเบี้ยปรับจากการผิดสัญญาเนื่องจากก่อสร้างล่าช้า และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

## กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท อยู่ที่ 633.67 ล้านบาท 826.55 ล้านบาท และ 533.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.55 ร้อยละ 42.47 และร้อยละ 38.56 ในปี 2560 – 2562 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นของของกลุ่มบริษัทในปี 2562 ลดลงจากปี 2561 ในอัตราร้อยละ 3.91 เนื่องจาก ผลขาดทุนจากกิจกรรมรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราขาดทุนร้อยละ (7.68) ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.32 ในปี 2562 อันเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่สร้างอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40-45 โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในช่วงตั้งแต่ร้อยละ 32 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบและความสามารถในการปรับราคาขายในแต่ละช่วงการขายของแต่ละโครงการ เช่น โครงการในย่านสุขุมวิทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้งย่านอื่น ส่วนโครงการแนวราบจะมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 28- 33 ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบของโครงการนอกจากนี้ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และดอกเบี้ยกู้ยืมของแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลาก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นด้วยเช่นกัน

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

โดยพิจารณาจากกระแสตอบรับของลูกค้า อุปสงค์และอุปทาน ณ ขณะนั้น ทำให้ช่วงใกล้ที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น โดยรวมแล้วทั้งโครงการของแต่ละโครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

ปี 2560 มีอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ต่ำกว่าปีก่อน เนื่องจากปีบัญชี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.05 ลดลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เนื่องจากในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายโครงการเบงค็อก ฮอไรซอน สาทร ค่อนข้างมากซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม โดยโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.98 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของโครงการที่เปิดขายในช่วงปี 2560 จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นรวมในช่วงปี 2560 มีอัตราลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559

อัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2561 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.47 สอดคล้องกับการลดลงของสัดส่วนต้นทุนขายต่อค่าใช้จ่ายในการขายดังที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ปัจจัยที่ทำให้โครงการของกลุ่มบริษัททำอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ดีอีกประการหนึ่งคือ การบริหารต้นทุนการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นบริษัทในกลุ่มจึงไม่จำเป็นต้องว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก และทำให้ต้นทุนการผลิตบางส่วนไม่เกิดซ้ำซ้อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการศึกษาสภาวะและแนวโน้มในตลาดอย่างใกล้ชิด จึงสามารถออกแบบโครงการที่ตรงกับความต้องการของตลาด มี



เอกลักษณ์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งทำให้สามารถตั้งราคาในระดับที่สามารถแข่งขันและสร้างอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่สูงได้

### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (EBIT) เท่ากับ 343.16 ล้านบาท 448.98 ล้านบาท และ 103.93 ล้านบาท ของปี 2560– 2562 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.48 และร้อยละ 22.45 และร้อยละ 7.27 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 -2562 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2560 และ 2561 สัดส่วนที่ลดลงอย่างมากอันเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวดปี 2562 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น

### ต้นทุนทางการเงิน

ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินยังรวมถึงค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน และอื่นๆ

ในปี 2560 - 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 198.39 ล้านบาท 143.52 ล้านบาท และ 55.43 ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนทางการเงินเป็นผลจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทที่ลดลง นอกจากนี้ยังรวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทใช้เป็นวงเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจด้วย

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 11.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.36 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ดังจะเห็นได้จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลงเป็นมูลค่า 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 2560 - 2562 เท่ากับ 18.13 ล้านบาท 91.63 ล้านบาท และ 24.35 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 12.52 ร้อยละ 30.00 และร้อยละ 50.21

สำหรับปี 2562 อัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริงสูงกว่า อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก CMC และ TSN มีผลขาดทุนทางภาษี

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิเท่ากับ 126.64 ล้านบาท 213.83 ล้านบาท และ 24.14 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 7.56 และร้อยละ 10.69 และร้อยละ 1.69 สำหรับปี 2560 - 2562 ตามลำดับ



ปี 2562 อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.69 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีก่อน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากยอดขายได้ อสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2561 คิดเป็นร้อยละ (33.75) นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เมื่อเทียบกับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.64 จากการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการระหว่างก่อสร้าง

### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2560 – 2562 คิดเป็น ร้อยละ 7.46 และร้อยละ 9.75 และร้อยละ 0.92 ตามลำดับ จากปี 2560 ถึงปี 2562 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในปี 2562 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 และ 2561 เนื่องจากมี รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 651.69 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวจาก มาตรการ LTV และปัญหานี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ทั้งนี้รายได้จากการโอน กรรมสิทธิ์มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี 2560 – 2561 และมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในปี 2562

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 – 2562 เท่ากับ 5,955.79 ล้านบาท 5,269.65 ล้านบาท และ 5,196.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงเพียง (73.06) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (1.39) เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาอย่างต่อเนื่องดังที่ปรากฏอยู่ในรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมลดลง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ก็มี โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ คือ โครงการเดอะ คิวเว่ ดิวานนท์, โครงการเดอะ เคลฟ วงศ์สว่าง, โครงการไชน่บิค รามคำแหง 24 และ โครงการแบงก์คอก ฮอไรซอนไลฟ์ แอท เพชรเกษม 48 ซึ่งมีผลทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น ดังนั้นการเพิ่มขึ้นและลดลงดังกล่าว จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์รวมลดลงอย่างไม่มีนัยยะสำคัญ

ถึงแม้ว่าในบางช่วงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจะลดลง แต่ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงสถานะเป็น โครงการระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะมีมูลค่าที่สูงขึ้นกว่าเมื่อตอนที่เป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เพราะมีการบันทึกต้นทุนเกี่ยวกับโครงการแต่ละโครงการด้วย ทำให้มูลค่าสินทรัพย์มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาโดยตลอด

รายการสินทรัพย์ที่สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปี 2560 – 2562 มีดังนี้

### โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อ

ขายไป โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ โดยเท่ากับ 4,434.98 ล้านบาท และ 3,448.35 ล้านบาท และ 3,380.91 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 74.45 และร้อยละ 65.44 และร้อยละ 65.06 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ตามลำดับ โดยถือเป็นสินทรัพย์ที่มีสัดส่วนสูงที่สุดของสินทรัพย์ทั้งหมด

#### โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา(สุทธิ)

ได้แก่ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงในราคาทุน หัก ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 893.18 ล้านบาท และ 1,153.03 ล้านบาท และ 1,164.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังตารางต่อไปนี้

#### โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
โครงการเดอะริช พระราม2 โซน B-F	495.22	495.22	495.22
ที่ดินโครงการเบงค็อก เฟลิกซ์สาทร-ตากสิน 1-2	183.97	183.97	183.97
ที่ดินโครงการเบงค็อก ฮอไรซอน ดิวนนท์2	25.22	25.22	25.22
ที่ดินบริเวณ อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	35.14	35.14	35.14
ชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8	153.63	153.63	164.91
ชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า	-	128.14	128.14
เบงค็อก เฟลิกซ์ ปิ่นเกล้า	-	131.71	131.71
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา – สุทธิ	893.18	1,153.03	1,164.31

ในปี 2561 มีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ที่ดินโครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า และ โครงการเบงค็อก เฟลิกซ์ ปิ่นเกล้า

ในปี 2562 มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8 มูลค่า 11.28 ล้านบาท

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ)

ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท โดยมีมูลค่าทางบัญชี ณ สิ้นปี 2560 – 2562 เท่ากับ 13.46 ล้านบาท 13.46 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์รวมเท่ากับ ร้อยละ 0.23 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.26 ตามลำดับ โดย





อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2560 แต่ในปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทที่ดินรอบอาคารสโมสร โครงการ The Rich พระราม 2 จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในเดือน กันยายน 2560 มูลค่า 12.69 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประเมินว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่มีวัตถุประสงค์ในการใช้งานที่ชัดเจน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของศูนย์ประตูโครงการ The Rich พระราม 2 เป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเป็นมูลค่า 0.27 ล้านบาท และ อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา 1.41 ล้านบาท

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 143.30 ล้านบาท 217.94 ล้านบาท และ 198.23 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.41 และร้อยละ 4.14 และร้อยละ 3.81 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560– 2562 ตามลำดับ โดยในปี 2562 มีการสร้างอาคารสำนักงานขาย สำหรับโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างในปี 2561 ได้แก่ โครงการ The Cuvee Tiwanon เป็นต้น

#### ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	6.84	6.74	6.64
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	57.25	56.02	54.80
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	49.70	46.59	43.77
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	4.51	4.58	7.44
เครื่องมือเครื่องใช้	22.50	53.33	66.91
ยานพาหนะ	2.30	2.69	1.69
สำนักงานขาย	0.00	0.00	13.60
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	0.20	47.99	3.38
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ	143.30	217.94	198.23

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 4,195.00 ล้านบาท 2,643.05 ล้านบาทและ 2,586.19 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสัดส่วนรายการหนี้สินที่มากที่สุด คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56.76 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของรายการหลักในหนี้สินและรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในระหว่างปี 2560 - 2562



## เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วยวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เช่น สัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการและกิจการภายในกลุ่มบริษัทเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.81-26.93 ของหนี้สินรวม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมายอดเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากบริษัทมีรายรับที่เติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้ความต้องการในการเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทั่วไปลดลงทุกปี

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง และเจ้าหนี้อื่น เช่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง ดอกเบี้ยค้างจ่าย และเงินรับล่วงหน้า เป็นต้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 271.41 ล้านบาท 216.46 ล้านบาท และ 306.10 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ

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

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รายหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานปกติของกลุ่มบริษัท โดยหากมีการชำระคืนภายใน 1 ปี จะไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยและไม่ต้องมีหลักประกัน โดยไม่มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ สิ้นปี 2560 , 2561 และ 2562 โดยมีการเคลื่อนไหวในแต่ละงวด ดังต่อไปนี้

การเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	209.64	71.20	17.00
ชำระคืน	(209.64)	(71.20)	-
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	-	-	-

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีนโยบายลดการใช้แหล่งเงินทุนจากกรรมการให้เหลือน้อยที่สุด และเท่าที่จำเป็นเท่านั้นจะเห็นได้สัดส่วนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อหนี้สินรวมมีแนวโน้มลดลง โดยหากบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯจะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อการ



ดำเนินธุรกิจที่หลากหลายขึ้น ซึ่งจะทำให้การพึ่งพิงแหล่งเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นน้อยลง

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทมี ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) เท่ากับ 2,341.49 ล้านบาท และ 1,625.82 ล้านบาท และ 1,037.30 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.82 และร้อยละ 61.51 และร้อยละ 40.11 ของหนี้สินรวม รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,298,321	976,301	466,255
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	715,721	1,152,701	943,673
หัก ชำระคืนระหว่างงวด	(1,037,741)	(1,662,747)	(1,206,989)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	976,301	466,255	202,939
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี	953,961	1,365,191	1,159,563
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	1,122,364	951,099	619,597
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(715,721)	(1,152,701)	(943,673)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(6,403)	(12,929)	(13,832)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหนี้กู้	10,990	8,903	12,709
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	1,365,191	1,159,563	834,364

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงในแต่ละปีตามจำนวนโครงการที่พัฒนา อยู่ระหว่างก่อสร้าง เพราะจะมีการทยอยเบิกจ่ายค่าก่อสร้างแต่ละโครงการ

### หุ้นกู้

ในปี 2562 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 440,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 440.90 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ซึ่งบริษัทได้ออกหุ้นกู้ในเดือน พฤษภาคม 2562 และจะครบกำหนดในเดือน พฤษภาคม 2564

ระหว่างปี 2562 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ที่ครบกำหนดได้ เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2562 จำนวน 479,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 479.10 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี



ในปี 2561 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2561 จำนวน 400,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 -2562 เท่ากับ 1,760.79 ล้านบาท 2,626.60 ล้านบาท และ 2,610.39 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.56 ร้อยละ 49.84 และร้อยละ 50.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมวงวนั้นๆตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดทุกงวดตามการเติบโตของกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นส่วนของกำไรสะสม โดย ณ สิ้นปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปีก่อนร้อยละ (0.62) และ สำหรับ ณ สิ้นปี 2561 ของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 49.17 ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี 2562 เกิดจากการลดลงของกำไรสะสม โดยเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

### กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป)จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2560 – 2562 เท่ากับ 94.95 ล้านบาท 1,015.31 ล้านบาท และ 139.48 ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ส่วนที่ใช้ไป ได้แก่ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ได้มา ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้น ๆ

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน ในปี 2560 - 2562 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 58.35 ล้านบาท (154.88) ล้านบาท และ 40.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกระแสเงินสดได้มา ส่วนใหญ่เป็นเงินสัรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย ในปี 2562

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2560 – 2562 เท่ากับ (3.96) ล้านบาท และ (833.95) ล้านบาท และ (236.50) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดจากการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2562 ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนหลักของกลุ่มบริษัทเพื่อนำมาใช้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2560 -2562 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 5.79 ร้อยละ 8.00 และร้อยละ 1.99 ตามลำดับ การที่ปี 2562 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีอื่น เป็นผลมาจากกำไรสุทธิของปี 2562 ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สร้างไว้ในอดีต ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของสินทรัพย์รวมของบริษัท



## อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2560 -2562 เท่ากับ 1.97 เท่า 2.56 เท่า และ 2.78 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2562 สูงกว่าของปีอื่น เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการชำระหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากปีก่อนหน้า เท่ากับ 162.70 ล้านบาท เป็นการลดลงของหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเท่ากับ 738.87 แต่ในส่วนของหนี้สินระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้นเท่ากับ 463.39 ล้านบาท

## โครงสร้างเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับ 2.38 เท่า 1.01 เท่า และ 0.99 เท่า ณ สิ้นปี 2560 -2562 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจาก บริษัทมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2562



## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ (General Information and Others)

### ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) Chaopraya Mahanakorn PLC (CMC GROUP)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602, ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพ 10600
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107552000162
โทรศัพท์	: 1172
โทรสาร	: 0-2460-2080 กด 8
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO)	: ดร. นพดล มิ่งจินดา
Email	: noppadol@cmc.co.th
Home Page	: <a href="http://www.cmc.co.th">www.cmc.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	: หุ้นสามัญ 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวม 1,000,000,000 บาท
นักลงทุนสัมพันธ์	
ชื่อ	: นาย วรเทพ แพทยานันท์
ที่อยู่	: 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: 1172 ต่อ 3999
Webpage	: <a href="http://www.cmc.co.th/ir">www.cmc.co.th/ir</a>
E-Mail Address	: <a href="mailto:ir@cmc.co.th">ir@cmc.co.th</a>



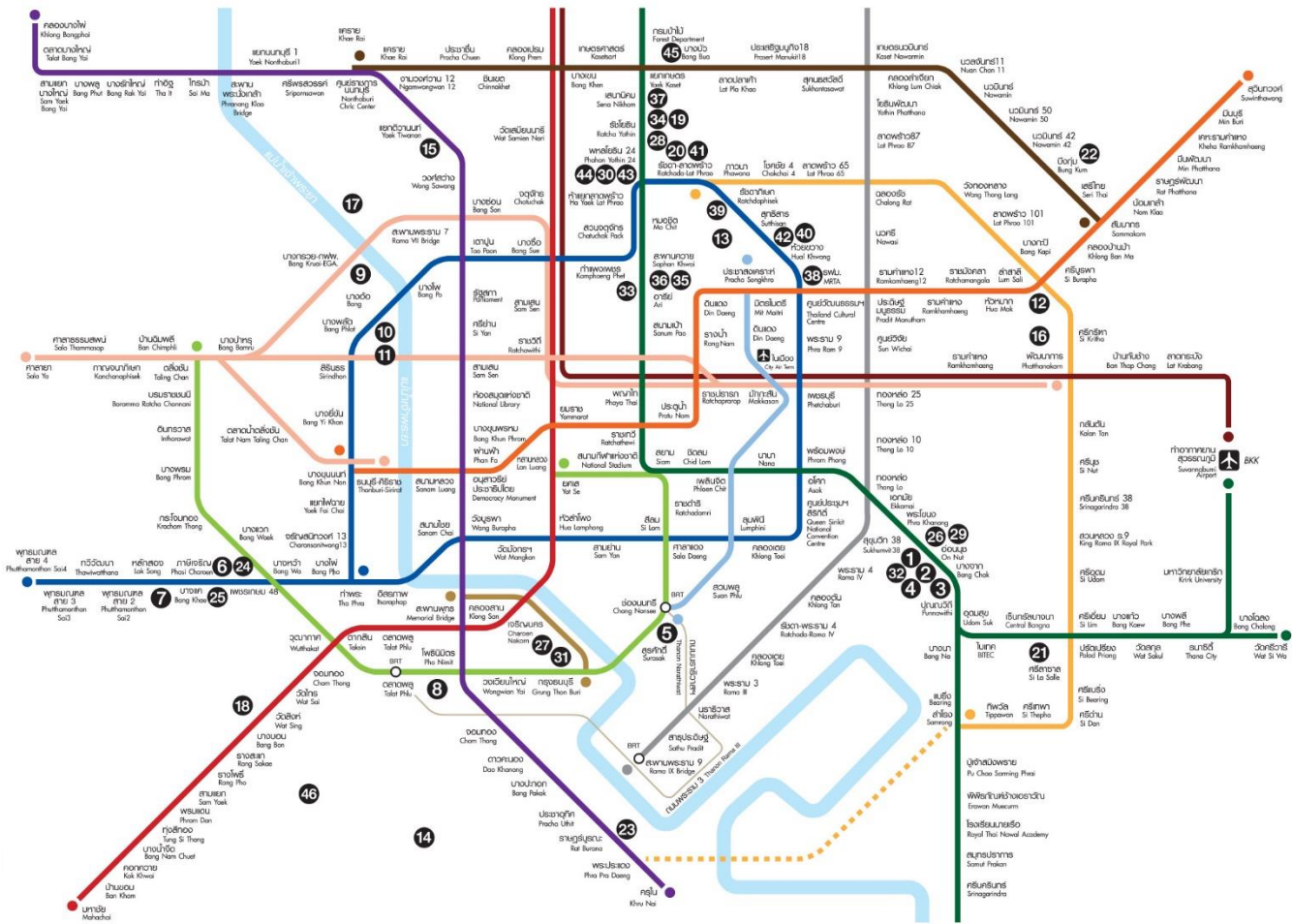


## บุคคลอ้างอิง

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](http://www.set.or.th/tsd)  
Email : [SETContactCenter@set.or.th](mailto:SETContactCenter@set.or.th)
2. ผู้สอบบัญชี : นางสาวณภุช อภิชาติเสถียร  
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
3. ผู้ตรวจสอบภายใน ( Partner ) : นางสาวณัฐภัสส์ กุลศิริมงคล
4. ฝ่ายกฎหมาย : นายชนาเทพ คิ้วเที่ยง
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

1. เขตวัฒนา สุขุมวิท 62/1
2. เขตวัฒนา สุขุมวิท 64
3. เขตวัฒนา สุขุมวิท 64/1
4. เขตวัฒนา สุขุมวิท 64 SKY MOON
5. บางคออด โอโซน สาน
6. บางคออด โอโซน ไร่ @ สถานีพระเกษม 48
7. บางคออด เฟซ @ สถานีบางแค
8. บางคออด โอโซน รัชดา-ท่าพระ
9. เขตวัฒนา รัชดาภิเษก 96/2
10. เขตวัฒนา พระราม 8
11. เขตวัฒนา ปิ่นเกล้า
12. บางคออด โอโซน รามคำแหง
13. เขตวัฒนา รัชดา 10
14. คาซ่า สุริยา พระราม 2
15. เดอะ ควอเตอร์ บ้านนา
16. โซนนิค พระราม 9 - รามคำแหง
17. เดอะ เกลฟ ริเวอร์ไซด์ รัชดาภิเษก - วงศ์สว่าง
18. คาซ่า ดีวี่ สาน-วงษ์เทว เฟซ 2,3
19. เขตวัฒนา แอ็ก เซนเทล
20. โซนนิค รัชดา 36/2
21. บางคออด โอโซน ไร่ @ บางนา 36
22. บางคออด โอโซน นวมินทร์ - ศรีบูรพา
23. บางคออด โอโซน สุขุมวิท
24. บางคออด โอโซน พื 48
25. บางคออด โอโซน พระเกษม
26. บางคออด เฟซ สุขุมวิท 69-2
27. บางคออด เฟซ กรุงธน 5-2
28. บางคออด เฟซ แอ็ก เซนเทล
29. บางคออด เฟซ สุขุมวิท 69
30. บางคออด เฟซ รัชดา 30
31. บางคออด เฟซ กรุงธน 5
32. เขตวัฒนา สุขุมวิท 62/1-2
33. เขตวัฒนา พลัสโยน 11
34. เขตวัฒนา แอ็ก เซนเทล 2
35. เขตวัฒนา พลัสโยน 14
36. เขตวัฒนา พลัสโยน 14-2
37. เขตวัฒนา พลัสโยน 32
38. เขตวัฒนา รัชดา 10
39. เขตวัฒนา รัชดา 19
40. เขตวัฒนา รัชดา 20-2
41. เขตวัฒนา รัชดา 36
42. เขตวัฒนา รัชดา 20
43. เขตวัฒนา รัชดา 30
44. เขตวัฒนา รัชดา 30-2
45. เขตวัฒนา แอ็ก เซนเทล - แคมปัส
46. THE RICH

โครงการระบบขนส่งมวลชนทางรางทั้งหมดในกรุงเทพฯ / Lines

- สายสีแดงเข้ม Dark Red Line
- สายสีแดงอ่อน Light Red Line
- สายท่าอากาศยาน Airport Line
- สายสีเขียวเข้ม S 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

THE CUVÉE CLEV CYBIQ

BANGKOK HORIZON

BANGKOK FELIZ

CHATEAU TOWN

KASA EUREKA

KASA EVA



**บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)**

909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602  
ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี  
กรุงเทพฯ 10600 | [www.cmc.co.th](http://www.cmc.co.th)

**☎ 1172**