



JAKPAISAN ESTATE
GROW WITH YOU

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2563

สารบัญ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
ปัจจัยความเสี่ยง	36
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	51
ผู้ถือหุ้น	53
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	56
โครงสร้างการจัดการ	57
การกำกับดูแลกิจการ	70
ความรับผิดชอบต่อสังคม	107
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	113
รายการระหว่างกัน	118
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	131
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	132
งบการเงิน	136
เอกสารแนบ 1: รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมผู้ที่ได้รับมอบหมาย ให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ โดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท	219

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท จักร ไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JAK”) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท) ภายใต้ชื่อบริษัทว่า “บริษัท เอเชียชนสินลิสซิ่ง จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์ โดยบริษัทก่อตั้งและอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของคุณวิระพันธ์ จักรไพศาล ต่อมาในปี 2548 คุณวิระพันธ์ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา คุณวิระพันธ์เป็นผู้บุกเบิกและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ในจังหวัดสระบุรี อุทัย และชลบุรี โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดในจังหวัดสระบุรีและฉะเชิงเทราและโครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise) ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ การคมนาคมสะดวก การออกแบบที่ทันสมัยการใช้งานที่ลงตัว และให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้างตลอดจนการจัดการระบบสุขาภิบาลอย่างเป็นระเบียบในทุกโครงการ มีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความสุขและความประทับใจให้แก่ลูกค้าจึงทำให้โครงการของบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2551 คุณวิระพันธ์ได้ร่วมลงทุนกับ บริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยจัดตั้งบริษัทร่วม ภายใต้ชื่อบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5.00 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคุณวิระพันธ์ถือหุ้นจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาทคิดเป็นร้อยละ 20.00 ของทุนจดทะเบียน เมื่อ กุมภาพันธ์ ปี 2558 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท เอเชียชนสิน จำกัด” ในปีเดียวกันนี้บริษัทได้ยุติการดำเนินธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์เพื่อหันมาดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบเพียงอย่างเดียว ต่อมาในปี 2559 บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยคุณวิระพันธ์ และบริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ขายหุ้นให้กับบริษัท เอเชียชนสิน จำกัด ทำให้บริษัท เอเชียชนสิน จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นเป็นจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียน และได้เริ่มพัฒนาโครงการไอลด์ส ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการประเภททาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์

ณ วันที่ 12 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท จักร ไพศาล เอสเตท จำกัด” ต่อมาในวันที่ 9 เมษายน 2562 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100.00 บาทต่อหุ้น เป็น 1.00 บาทต่อหุ้น รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 237,290,100 บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนสองแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อยบาทถ้วน) เป็น 320,000,000 บาท (สามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยได้ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 82,709,900 หุ้น และเสนอขายให้แก่ประชาชนเมื่อวันที่ 8, 11 และ 12 มกราคม 2564 ที่ราคาหุ้นละ 1.45 บาท รวมมูลค่าการเสนอขาย 119,929,355 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระเป็น 320,000,000 บาท (สามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 5 โครงการ (ดูรายละเอียดของโครงการได้ที่ หัวข้อ “ลักษณะการประกอบธุรกิจ”)

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำทางด้านที่อยู่อาศัยหลังแรกของกลุ่มคนระดับกลางถึงล่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล สระบุรีและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

พันธกิจ (Mission)

1. สร้างแบรนด์ให้เป็น “Top of Mind” ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกด้วยการบริการที่เป็นเลิศทั้งก่อนและหลังการขายเพื่อให้เกิดการบอกต่อและการประชาสัมพันธ์ออนไลน์เพื่อให้บริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง
2. พัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความคุ้มค่าสูงสุดด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สวยงาม ทันสมัยและจัดการพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดในราคาที่เข้าถึงได้
3. มุ่งสู่การปฏิบัติการที่เป็นเลิศด้วยการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อบริหารต้นทุนและคุณภาพในการก่อสร้าง
4. มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	รายละเอียด
2546	วันที่ 4 เมษายน 2546 จดทะเบียนก่อตั้งภายใต้ชื่อ “บริษัท เอเชียธนสินลิซซิ่ง จำกัด” โดยคุณ วีระพันธ์ จักรไพศาล ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 10.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 7/37 หมู่ที่ 11 ซอยรามอินทรา 52 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
	ปลายปี 2546 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 10.00 ล้านบาท เป็น 30.00 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้น เพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
2548	เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ในจังหวัดสระบุรี อยุธยา และชลบุรี โครงการ หมู่บ้านจัดสรร : บ้านเดี่ยว บ้านแฝดในจังหวัดสระบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา
2549	มกราคม 2549 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 30.00 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้น เพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
	บริษัทได้ย้ายสถานที่ตั้งบริษัทเป็น 24/81 หมู่ที่ 9 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
2551	กุมภาพันธ์ 2551 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท โดยเสนอขาย หุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
2551	ร่วมลงทุนกับ บริษัทโกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมภายใต้ชื่อ บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคุณวีระพันธ์ถือหุ้นจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.00
2556	พฤษภาคม 2556 บริษัทเปิดขายโครงการจักรไพศาล 18 ซึ่งประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด บนพื้นที่ประมาณ 38-1-11.20 ไร่ จำนวน 295 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 521.21 ล้านบาท
2558	กุมภาพันธ์ 2558 เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท เอเชียธนสิน จำกัด”
	มิถุนายน 2558 บริษัทเปิดขายโครงการลาซิโอ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ความสูง 8 ชั้น บน พื้นที่ประมาณ 1-1-55 ไร่ จำนวน 79 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนสามเสน กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 245.99 ล้านบาท

ปี	รายละเอียด
2559	บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยคุณวีระพันธ์ และบริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ขายหุ้นให้กับบริษัท เอเชียนสิน จำกัด ทำให้บริษัท เอเชียนสิน จำกัด ถือหุ้นจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ร่วมกันใน อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
2559	ย้ายที่ตั้งมาอยู่เลขที่ 153/3 หมู่ที่ 6 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
2561	<p>กรกฎาคม 2561 เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด”</p> <p>พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท คาสต้า จำกัด¹ เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน(Under Common Control) ของครอบครัวจักรไพศาล ซึ่งเป็นการรับโอนทรัพย์สินหนี้สินจาก บริษัท คาสต้า จำกัด (ปัจจุบัน บริษัท คาสต้า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้ว) โดยบริษัท คาสต้า จำกัด มีสินทรัพย์คือ ที่ดินที่ อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี เนื้อที่ 29 ไร่ 1 งาน 72 ตร.วา ที่อยู่ในแผนการพัฒนาในอนาคตของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยการออกหุ้นใหม่จำนวน 372,901 หุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจาก 200.00 ล้านบาท เป็น 237.29 ล้านบาท</p>
2562	<p>มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด 2) อนุมัติการเปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100.00 บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน) เป็นหุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน) โดยภายหลังการเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ดังกล่าว บริษัทจะมีจำนวนหุ้นสามัญ 237,290,100 หุ้น (สองร้อยสามสิบเจ็ดล้านสองแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อยหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน) 3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อเป็นการระดมทุนและเสนอขายหุ้นของบริษัทให้กับประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวน 82,709,900 บาท จากเดิม 237,290,100 บาท (สองร้อยสามสิบเจ็ดล้านสองแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อยบาทถ้วน) เป็น 320,000,000 บาท (สามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 320,000,000 หุ้น (สามร้อยยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)
2562	<p>เมษายน 2562 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด</p> <p>กันยายน 2562 บริษัทเปิดขายโครงการเฟิร์ส เฟส 1 อาคารพาณิชย์บนพื้นที่ประมาณ 4-3-72.31 ไร่ จำนวน 44 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองข้างคอก อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มูลค่าโครงการในส่วนของ เฟส 1 อาคารพาณิชย์ประมาณ 141.78 ล้านบาท</p>

ปี	รายละเอียด
ในปี 2562 นี้บริษัทได้หยุดการดำเนินธุรกิจในส่วนการให้บริการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์แก่ลูกค้า เพื่อความชัดเจนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	
2563	<p>เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติอนุมัติแผนการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยมีมติดังนี้</p> <p>1) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 82,709,900 หุ้น (แปดสิบสองล้านเจ็ดแสนเก้าพันเก้าร้อยหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน) เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) หรือคิดเป็นร้อยละ 25.85 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขาย IPO</p> <p>2) อนุมัติให้นำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)</p>

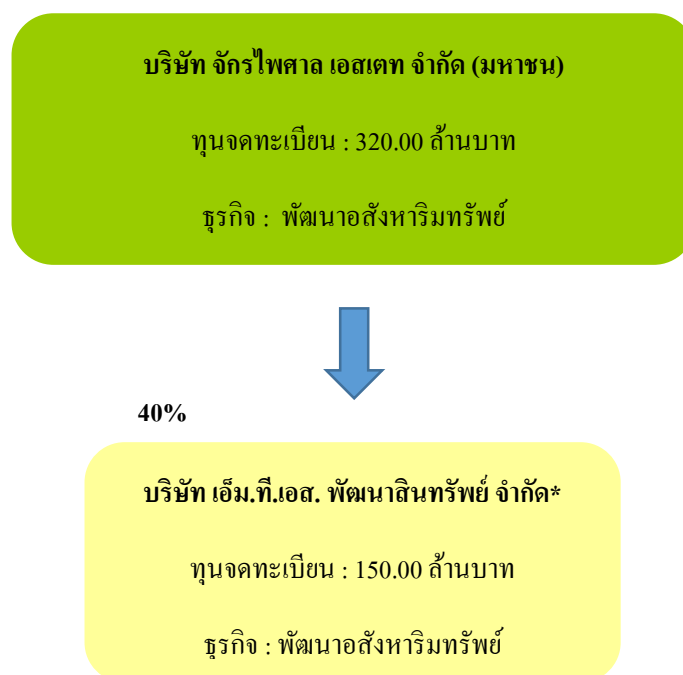
หมายเหตุ : /1 บริษัทที่เกี่ยวข้องกันภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อเพื่อการค้าและการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้ว

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทร่วม คือ บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท โกลเด้นท์พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการไอคิลล์ เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทถือหุ้นใน บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของทุนชำระแล้ว โดยบริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวจำนวน 899,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของทุนชำระแล้ว และ นพ. กฤษรัตน์ หิรัญศิริ ถือจำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0001% ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้กำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 40% (ตามสัดส่วนการลงทุน)

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ^{/1}	59.99%
2	บมจ. จักรไพศาล เอสเตท	40.00%
3	นพ. กฤษรัตน์ หิรัญศิริ	0.0001%
	รวม	100.00%

หมายเหตุ : ^{/1} ผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท หิรัญ โฮลดิ้ง จำกัด ²	66.26%
2	นพ. กฤษรัตน์ หิรัณยศิริ	32.80%
3	อื่น ๆ	0.94%
	รวม	100.00%

หมายเหตุ : ² ผู้ถือหุ้นของบริษัท หิรัญ โฮลดิ้ง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายณัฐพงศ์ หิรัณยศิริ	25.25%
2	นพ. กฤษรัตน์ หิรัณยศิริ	18.96%
3	นางอัปสร หิรัณยศิริ	18.96%
4	นายกิริติ หิรัณยศิริ	18.41%
5	นางสาวดลพร หิรัณยศิริ	18.41%
	รวม	100.00%

(ที่มา : Business Online)

บริษัทร่วม : บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

วันที่ก่อตั้ง	:	5 กันยายน 2551
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 40,42,44 อาคารสถาบันพัฒนาทองคำ ถนนทรัพย์สิน แขวงบูรพาภิรมย์ เขต พระนคร กรุงเทพมหานคร 10200
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	150.00 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	100.00 บาท
กรรมการบริษัท	:	นพ. กฤษรัตน์ หิรัณยศิริ นายกิริติ หิรัณยศิริ นางสาวดลพร หิรัณยศิริ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล หรือ นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล หรือ นางสาวสุนิสา จักรไพศาล รวมเป็นสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน 600,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว มีกรรมการบริษัทร่วมกัน ได้แก่ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล และนางสาวสุนิสา จักรไพศาล
การรับรู้รายได้	:	รับรู้กำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 40% (ตามสัดส่วนการลงทุน)
นโยบายการดำเนินธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการ “ไอคิดส์” เพียงโครงการเดียวจนแล้วเสร็จทุกเฟสทั้งโครงการ

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

เนื่องด้วยมีบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมกันจำนวน 2 บริษัท ซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อันอาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ในอนาคต ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว จึงได้ดำเนินการดังนี้

1. บริษัท คลาสต้า จำกัด โอนกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการโอนทรัพย์สินและหนี้สินให้แก่บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัท คลาสต้า จำกัด ชำระบัญชีเจดเลิกบริษัท

2. ผู้ถือหุ้นใหญ่¹ ของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันว่าจะไม่ประกอบธุรกิจอื่นใดที่ถือได้ว่า เป็นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันกับบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือเป็นธุรกิจที่แข่งขัน หรืออาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจกับบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันของผู้ถือหุ้นใหญ่ เฉพาะกลุ่มบริษัทที่ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น		สถานะปัจจุบัน
		กลุ่มจักรไพศาล ¹	บุคคลอื่น	
1	บริษัท คลาสต้า จำกัด	100.00%	-	โอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดให้แก่ บมจ. จักรไพศาล เอสเตท โดย บริษัท คลาสต้า จำกัด เจดเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561
2	บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	40.00%	60.00%	เป็นบริษัทร่วมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันจำนวน 1 โครงการคือโครงการไอคิล์ ตั้งอยู่ที่ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทจะหยุดดำเนินธุรกิจร่วมลงทุนนี้เมื่อเสร็จสิ้นโครงการทั้งหมด ซึ่ง คาดว่า จะมีระยะเวลาการดำเนินโครงการประมาณ 5 - 7 ปี ภายหลังจากวันที่เริ่มโครงการ

หมายเหตุ ¹ ได้แก่ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล, นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล และนางสาวสุนิสา จักรไพศาล

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทแบ่งตามประเภทโครงการในปี 2561 – 2563 รายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างรายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	2561	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
รายได้จากการพัฒนาโครงการในแนวราบ						
โครงการจักรไฟศาล 18						
- ทาวน์เฮ้าส์	0.96	0.45	-	-	-	-
- อาคารพาณิชย์	-	-	17.52	10.98	-	-
- บ้านเดี่ยว	33.19	15.45	18.35	11.51	23.65	26.02
- บ้านแฝด	24.53	11.41	22.91	14.36	4.12	4.53
โครงการเฟิร์น						
- อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	50.19	55.22
- ทาวน์โฮม	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ	58.68	27.31	58.78	36.85	77.96	85.77
รายได้จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม (สูงไม่เกิน 8 ชั้น)						
โครงการ เจ.พี. สมาร์ท คอนโด	5.04	2.35	-	-	-	-
โครงการลาซิโอ ศรีย่าน	144.99	67.48	95.70	60.00	5.00	5.50
รวมรายได้โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม (สูงไม่ เกิน 8 ชั้น)	150.03	69.83	95.70	60.00	5.00	5.50
รายได้จากการขายเครื่องดื่มน้ำและเบเกอรี่	-	-	-	-	2.94	3.24
รวมรายได้จากการขาย	208.71	97.14	154.48	96.86	85.90	94.51
รายได้อื่น*	6.15	2.86	5.01	3.14	4.99	5.49
รายได้รวม	214.86	100.00	159.49	100.00	90.89	100.00
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน บริษัทรวม	(1.99)	(0.93)	6.90	4.33	12.45	13.70

หมายเหตุ : * รายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าบริการ โครงการไอเดียส์ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้ค่าปรับล่าช้า เป็นต้น

ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้บริษัทยังให้บริการเช่าซื้อแก่ลูกค้าที่ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสำหรับลูกค้าบางรายที่ไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารได้ ทั้งนี้ เนื่องด้วยบริษัทมีประสบการณ์จากการที่เคยประกอบธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์ในอดีต จึงได้พิจารณาเห็นว่าลูกค้าที่ไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารได้นั้นเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายรายย่อย หรือ ผู้ใช้แรงงานที่มีประวัติการเก็บออมอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น บริษัทจึงเสนอวงเงินเช่าซื้อในสัดส่วนร้อยละ 85 – 90 ของมูลค่าขายบ้านและที่ดิน และมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 - 10.00 ต่อปี โดยมีบ้านและที่ดินที่ลูกค้าซื้อเป็นหลักประกัน หากในเวลาต่อมาลูกค้าสามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้ บริษัทจะทำการปิดบัญชีลูกค้ารายนั้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ ลูกค้าสามารถผ่อนชำระกับบริษัทได้จนครบสัญญา ที่ผ่านมามีบริษัทให้บริการเช่าซื้อแก่ลูกค้ารวมทั้งหมด 24 สัญญา และยังไม่พบหนี้เสียจากการเช่าซื้อดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกค้าผูกพันคงเหลือทั้งหมด 5 ราย มูลค่าเงินต้นคงเหลือ (ไม่รวมดอกเบี้ย) เท่ากับ 4.61 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการให้บริการในส่วนดังกล่าวแล้ว เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ลงทุนเกิดความสับสนในการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท สำหรับลูกค้าที่ผ่อนชำระครบตามสัญญารายสุดท้ายหากไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้จะทำให้สัญญาสิ้นสุดในปี 2585 ทั้งนี้ บริษัทให้บริการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์แก่ลูกค้าได้ภายใต้วัตถุประสงค์ที่บริษัทจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์และธนาคารแห่งประเทศไทยมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ห้ามนิติบุคคลประกอบกิจการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

ตารางแสดงวงเงินเช่าซื้อและจำนวนสัญญาเช่าซื้อที่ทำสัญญาในปี 2558 – 2562 และมีมูลค่าคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2563

ปีที่ทำสัญญา	จำนวนสัญญา	วงเงินเช่าซื้อ (ลบ.)	จำนวนสัญญา คงเหลือ	เงินต้น คงเหลือ (ลบ.)	มูลค่าคงเหลือ ¹ (ลบ.)	หนี้เสีย (ลบ.)
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
2558	7	7.07	-	-	-	-
2559	10	10.05	1	0.01	0.01	-
2560	2	4.1	2	1.54	1.75	-
2561	5	5.66	2	3.06	4.75	-
รวม	24	26.88	5	4.61	6.51	-

หมายเหตุ : /1 มูลค่าคงเหลือของเงินต้นสัญญา รวมดอกเบี้ย

ในส่วนของการพัฒนาเพื่อขายของบริษัทนั้น สามารถจำแนกโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ประเภทหลัก ดังนี้

1) **โครงการประเภทแนวราบ** ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โครงการแนวราบที่ผ่านมาของบริษัทอยู่ในเขตจังหวัดสระบุรี อยุธยา ชลบุรี และฉะเชิงเทรา รวมทั้งหมด 8 โครงการ ปัจจุบันปิดการขายทุกโครงการแล้ว ส่วนโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย ได้แก่

1.1) **โครงการจักรไฟศาล 18** เป็นโครงการอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 295 ยูนิต

1.2) **โครงการเฟิร์น** เป็นโครงการอาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม จำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 252 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนมอเตอร์เวย์สาย 7 โดยเปิดขายอาคารพาณิชย์เป็นเฟสแรกในไตรมาส 4 ปี 2562 จำนวนยูนิตรวม 44 ยูนิต

1.3) **โครงการไอลิส** เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่อำเภอบางทอง จังหวัดชลบุรี สำหรับโครงการนี้เป็นการร่วมลงทุนที่ดำเนินการโดยบริษัทร่วมของบริษัทคือ บริษัท เอ็ม.ที.เอส.พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และเปิดขายโครงการเฟสแรกในส่วนของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว เมื่อเดือนตุลาคม 2561 มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 304 ยูนิต

2) **โครงการคอนโดมิเนียม** สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) จำนวน 2 โครงการ ได้แก่

2.1) **โครงการเจฟิสมาร์ทคอนโด** ตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าและโรงพยาบาล ปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

2.2) **โครงการลาซิโอ ศรีย่าน** ตั้งอยู่บนถนนสามเสน กรุงเทพฯ เปิดขายโครงการในไตรมาส 3 ปี 2558 และดำเนินการขายยูนิตสุดท้ายในไตรมาส 1 ปี 2563 ปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

จากการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัท บริษัทเน้นทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีการคมนาคมสะดวก การออกแบบที่เน้นการใช้สอยในชีวิตปัจจุบันและให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วนเพื่อรองรับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของครอบครัวเดี่ยวและผู้ที่มีงบหาบ้านหลังแรก โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ลูกค้ามีความสุขและความประทับใจเมื่อได้ครอบครอง ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ดังนี้

สถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2563

				การก่อสร้าง			การขาย							การโอนกรรมสิทธิ์				
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-วา)	เดือน/ ปีที่เปิด	เดือน/ ปีที่	ความ	มูลค่าโครงการ		ขายแล้วสะสม ^{/1}		คงเหลือขาย		ความ	เดือน/ ปีที่โอนกรรมสิทธิ์ / คาดว่าจะเริ่มโอน	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		คงเหลือ	
				จอง/ ขายโครงการ	ก่อสร้างเสร็จหรือคาดว่าจะแล้วเสร็จ	คืบหน้าก่อสร้าง (%)	1)		2)		3 = (1) - (2)		คืบหน้าการขาย				(รอโอน)	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	(%)		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
โครงการแนวราบ																		
1. จักรโพสลา 18	อำเภอศรีราชา	อาคารพาณิชย์		พ.ค.-56	พ.ค.-58	100%	90	212.31	84	197.84	6	14.47	93.18%	ก.ค.-57	84	197.84	-	-
	จังหวัดชลบุรี	ทาวน์เฮาส์	38 ไร่ 1 งาน	ก.ค.-56	เม.ย.-59	100%	107	105.57	107	105.57	-	-	100.00%	พ.ค.-58	107	105.57	-	-
		บ้านเดี่ยว	11.2 ตรว.	ก.ย.-57	ธ.ค.-62	100%	50	114.29	50	114.29	-	-	100.00%	มิ.ย.-58	49	111.79	1	2.49
		บ้านแฝด		มี.ค.-59	ส.ค.-62	100%	48	86.26	48	86.26	-	-	100.00%	พ.ค.-59	48	86.26	-	-
		รวม						295	518.42	289	503.95	6	14.47	97.21%		288	501.46	1
2. เฟิร์น	ถนนมอเตอร์เวย์	อาคารพาณิชย์	4 ไร่ 3 งาน	ก.ย.-62	ส.ค.-63	65%	44	141.78	22	68.55	22	73.23	50.00%	เม.ย.-63	17	52.74	5	15.81
	สาย 7	(เฟส 1)	72.31 ตรว.															
		รวม					44	141.78	22	68.55	22	73.23	48.35%		17	52.74	5	15.81
3. โอติลล์	อำเภอบ้านฉาง	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	26 ไร่ 2 งาน	พ.ย.-60	ส.ค.-63	50%	304	407.78	135	203.55	169	204.23	49.92%	ก.ย.-62	129	193.80	6	9.75
	จังหวัดชลบุรี	(เฟส 4)	64.6 ตรว.															
		รวม					304	407.78	135	203.55	169	204.23	49.92%		129	193.80	6	9.75
โครงการคอนโดมิเนียม Low rise																		
1. ลาซาลิ	ศรีราชา	คอนโดมิเนียม 6 ชั้น	1 ไร่ 1 งาน	มิ.ย.-58	ส.ค.-61	100%	79	245.69	79	245.69	-	-	100.00%	ก.ย.-61	79	245.69	-	-
	กรุงเทพฯ		79.8 ตรว.															
		รวม					79	245.69	79	245.69	-	-	100.00%		79	245.69	-	-
รวมทั้งยอด							722	1,313.66	525	1,021.73	197	291.93	77.78%		513	993.68	12	28.05

หมายเหตุ : /1 ขายแล้วสะสม หมายถึง ยูนิตที่มีการจอง และ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย และ/หรือยูนิตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

โครงการของบริษัทที่ปิดการขายแล้ว รายละเอียดมีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ปีที่เปิดขาย/ ปีที่ปิดการขาย
1	จักรไพศาลโครงการ 11	สี่แยกโคกมะลิ อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	19	35	2552/ 2553
2	จักรไพศาลโครงการ 12	อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	13	23	2553/ 2555
3	จักรไพศาลโครงการ 14	อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และ ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	57	87	2553/ 2555
4	จักรไพศาลโครงการ 15	สี่แยกโคกมะลิ อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	8	16	2553/ 2555
5	จักรไพศาลโครงการ 16	ถนนเลียบคลองชลประทาน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	16	20	2554/ 2554
6	จักรไพศาลโครงการ 17	อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	อาคารพาณิชย์ 3 บ้าน เดี่ยว บ้านแฝดและ ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	21	18	2555/ 2556
7	เจ.พี สมาร์ทคอนโด	ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น	77	136.30	2554/ 2561
8	ลาซิโอ ศรีย่าน	ถนนสามเสน กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม 6 ชั้น	79	245.69	2558/ 2563
รวม				290	580.99	

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย

โครงการประเภทแนวราบ


1. โครงการ จักรไพศาล 18 – ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

	ผังบริเวณโครงการ	
	ที่ตั้ง	77/38 หมู่ 4 ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
	สถานที่ใกล้เคียง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง, นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี และ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
	สถานะ	เฟสที่ 1 : อาคารพาณิชย์ สร้างเสร็จ คงเหลือขาย 6 หน่วย เฟสที่ 2 : ทาวน์เฮาส์ สร้างเสร็จและปิดโครงการแล้ว เฟสที่ 3 : บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คงเหลือขาย 1 หน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
	เนื้อที่โครงการ	38-1-11.2 ไร่
	ลักษณะโครงการ	โครงการขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
	ลักษณะเฉพาะ	- อาคารพาณิชย์ ขนาด 18 ตรว. จำนวน 90 หน่วย - ทาวน์เฮาส์ ขนาด 18.70 ตรว. 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 107 หน่วย ปิดการขายแล้ว - บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาด 52.80 ตรว. แบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 50 หน่วย - บ้านแฝดชั้นเดียว ขนาด 45 ตรว. 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 48 หน่วย ปิดการขายแล้ว

	มูลค่าโครงการ	518.42 ล้านบาท
	ราคาขายเริ่มต้น	อาคารพาณิชย์ 1.39 ล้านบาท
		ทาวน์เฮาส์ 0.80 ล้านบาท
		บ้านเดี่ยว 1.79 ล้านบาท
		บ้านแฝด 1.49 ล้านบาท
	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	พนักงาน/ผู้บริหารบริษัท ในบริเวณ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่มีรายได้ 15,000 – 40,000 บาท ต่อเดือน
	จุดเด่นของโครงการ	สวนสาธารณะกว่า 1.5 ไร่ และถนนภายในโครงการกว้าง 14 เมตร
		บ้านโปร่งด้วยฝ้าสูงถึง 3 เมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้สอย ภายในอย่างลงตัว
		การรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

2 โครงการเฟิร์น (อาคารพาณิชย์) - ทางหลวงสาย 7 (มอเตอร์เวย์) ตำบลหนองช้างคอก อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

   	<p>ผังบริเวณโครงการ</p>	
	<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ทางหลวงสาย 7 (มอเตอร์เวย์) จังหวัดชลบุรี</p>
	<p>สถานที่ใกล้เคียง</p>	<p>นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง, นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, สวนเสือศรีราชา, สวนสัตว์เปิดเขาเขียวและตลาดหนองมน</p>
	<p>สถานะ</p>	<p>เฟสที่ 1 : อาคารพาณิชย์ อยู่ระหว่างก่อสร้างและขาย คงเหลือขาย 22 ยูนิต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) เฟสที่ 2 : ทาวน์โฮม 2 ชั้น อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีทั้งหมด 208 ยูนิต</p>
	<p>เนื้อที่โครงการ</p>	<p>เฟสแรก (อาคารพาณิชย์) ประมาณ 4-3-72.31 ไร่ เนื้อที่รวมทั้งโครงการ 21-3-20 ไร่</p>
	<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม 2 ชั้น</p>
	<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>- อาคารพาณิชย์ ขนาด 17.0 ตร.ว. จำนวน 44 ยูนิต - ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 22.8 ตร.ว. จำนวน 208 ยูนิต รวมทั้งหมด 252 ยูนิต</p>
	<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>เฟสแรก (อาคารพาณิชย์) ประมาณ 141.78 ล้านบาท รวมทั้งโครงการประมาณ 554.78 ล้านบาท</p>

	ราคาขายเริ่มต้น	อาคารพาณิชย์ 3.20 ล้านบาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1.79 ล้านบาท
	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	พนักงาน/เจ้าของกิจการ/ผู้บริหารบริษัท ในบริเวณตำบลแสนสุข (บางแสน) และนิคมอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียง
	จุดเด่นของโครงการ	ตั้งอยู่บนถนนทางคู่ขนานทางหลวงหมายเลข 7 เชื่อมต่อระหว่างนิคมอุตสาหกรรมและตัวเมือง
		อาคารถูกออกแบบเพื่อประโยชน์ใช้สอยมากกว่าบนขนาดพื้นที่เท่ากับโครงการเทียบเคียง
		การออกแบบที่แตกต่าง สไตล์ Modern Barn ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

3 โครงการเฟิร์น (ทาวน์โฮม 2 ชั้น)* - ทางหลวงสาย 7 (มอเตอร์เวย์) ตำบลหนองข้างคอก อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี



ลักษณะโครงการ	ทาวน์โฮม 2 ชั้น
มูลค่าโครงการ	เฟส 2 ทาวน์โฮม ประมาณ 413 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	208 ยูนิต แบ่งเป็นแบบหน้ากว้าง 5 เมตร 186 ยูนิตและหน้ากว้าง 7.5 เมตร 22 ยูนิต
เนื้อที่โครงการ	16-3-48 ไร่
ที่ตั้ง	ทางหลวงสาย 7 (มอเตอร์เวย์) จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาที่เริ่มก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 4 ปี 2563
ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มขาย	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มส่งมอบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	พนักงาน/เจ้าของกิจการ/ผู้บริหารบริษัท ในบริเวณ ตำบลแสนสุข (บางแสน) และ นิคมอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียง
จุดเด่นของโครงการ	ทาวน์โฮมแนวคิด "RELAX AND MINIMAL" ให้ความรู้สึกโปร่งโล่ง พื้นถึงฝ้า 3 เมตร สะดวกสบายในการเดินทาง อยู่ใกล้ศูนย์นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง, นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, สวนเสือศรีราชา, สวนสัตว์เปิดเขาเขียวและตลาดหนองมน
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

4 โครงการแคนน่า* ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี



ลักษณะโครงการ	อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดชั้นเดียว
มูลค่าโครงการ	ทั้งโครงการ ประมาณ 422 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	รวมทั้งหมดประมาณ 229 ยูนิตแบ่งเป็น อาคารพาณิชย์ 6 ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว 175 ยูนิต และบ้านแฝดชั้นเดียว 48 ยูนิต
เนื้อที่โครงการ	26-0-67.8 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (โรงโป๊ะ)
ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มขาย	ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มส่งมอบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มพนักงานบริษัทและพนักงานโรงงาน และเจ้าของธุรกิจในพื้นที่
จุดเด่นของโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดชั้นเดียว ทำเลใกล้ปั๊มหินฉียง นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง และท่าเรือแหลมฉบัง
ความคืบหน้าของโครงการ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาแบบสถาปัตย์

* ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทีมผู้บริหารจะมีการประเมินสถานการณ์ในทุกไตรมาส

5. โครงการไอดิลล์ (โครงการร่วมลงทุน)

	<p>ผังบริเวณ โครงการ</p>	
	<p>ที่ตั้ง</p>	<p>หมู่ 2 ถนนสุขประยูร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</p>
	<p>สถานที่ใกล้เคียง</p>	<p>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 และ โรบินสัน โลฟส์ไดร์ชลบุรี</p>
	<p>สถานะ</p>	<p>เฟสที่ 4 : ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว จำนวน 304 หน่วย กำลังก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้ว คงเหลือขาย 169 หน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)</p>
	<p>เนื้อที่โครงการ</p>	<p>เฟสที่ 4 เนื้อที่โครงการ 26-2-64.6 ไร่ เนื้อที่รวมทั้งโครงการ 77-3-81.3 ไร่</p>
	<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์</p>
	<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>- ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว จำนวน 304 หน่วย - บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 561 หน่วย รวมทั้งหมด 865 หน่วย</p>
	<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>เฟสที่ 4 มูลค่า 407.78 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งโครงการประมาณ 1,265.50 ล้านบาท</p>

การตลาดและการแข่งขัน

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงและมีคู่แข่งหลายราย ซึ่งคู่แข่งหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวคิดการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัท อีกทั้งมีราคาขายและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ บริษัทมีกลยุทธ์ในการแข่งขัน ดังนี้

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการแต่ละโครงการ ซึ่งต้องเป็นทำเลที่มีศักยภาพ โดยจะเน้นที่พื้นที่ที่สามารถเดินทางได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกและใกล้แหล่งชุมชน ซึ่งปัจจุบัน โครงการของบริษัทจะไม่กระจุกตัวอยู่ในทำเลใดทำเลหนึ่งเป็นพิเศษ แต่จะมีการกระจายไปในทำเลต่างๆ ของกรุงเทพและปริมณฑล และตามจังหวัดหัวเมืองที่สำคัญๆ ได้แก่ ภาคตะวันออกในเขตจังหวัด EEC ได้แก่ จังหวัดชลบุรี รวมไปถึง ภาคกลางในจังหวัดสระบุรี เป็นต้น เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการของบริษัท สำหรับกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์แบ่งตามลักษณะของผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการแนวราบ การออกแบบโครงการแนวราบของบริษัท จะเน้นแนวทางการออกแบบบนพื้นที่ดินต่อหน่วยที่เล็กกว่าคู่แข่ง และใช้ประโยชน์จากการศึกษาตลาด เพื่อจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในให้เกิดประโยชน์สูงสุดรวมถึงการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการก่อสร้างเพื่อลดปัญหาทางด้านแรงงาน และต้นทุนค่าก่อสร้าง ส่งผลให้โครงการแนวราบของบริษัทมีต้นทุนต่อหน่วย (รวมค่าที่ดิน) ที่ต่ำกว่าคู่แข่งโดยมีพื้นที่การใช้สอย (Function) เทียบเท่า ด้วยคุณภาพการก่อสร้างที่ดีกว่า โดยโครงการแนวราบของบริษัท แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังนี้

โครงการอาคารพาณิชย์ บริษัทมีการออกแบบอาคารพาณิชย์เพื่อเน้นประโยชน์ในการใช้สอยสูงสุด เช่น สามารถรองรับการต่อเติมชั้นลอย รวมถึงลักษณะรูปแบบภายนอกที่ร่วมสมัยตรงต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย (Contemporary)

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บริษัทมีการออกแบบให้มีรูปลักษณะภายนอกที่สวยงาม จัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในให้รองรับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เช่น บ้านพร้อมครัวไทยซึ่งเน้นให้มีการจัดการระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้านเป็นอย่างดี มีการจัดวางผังโครงการให้ร่มรื่น การเดินทางสามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก โครงการบ้านเดี่ยวบ้านแฝด จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางที่เริ่มสร้างครอบครัว

โครงการทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม บริษัทมีการออกแบบโดยมีจุดเด่นรูปลักษณะที่ทันสมัย ให้มีประโยชน์การใช้สอยสูงสุดบนพื้นที่จำกัด โดยเน้นกลุ่มลูกค้าที่เช่าอยู่ในปัจจุบันให้มาซื้อที่อยู่อาศัยกับโครงการ ทำให้ราคาผ่อนกับสถาบันการเงินต่อเดือนนั้นใกล้เคียงกับราคาเช่ามากที่สุด

โครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) บริษัทคำนึงถึงการเลือกสถานที่ตั้งโครงการเป็นอันดับแรก โดยจะเน้นที่โครงการให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเดินทางได้สะดวกใกล้แหล่งชุมชน ตลาดสด สถานศึกษา โรงพยาบาล เน้นการออกแบบที่ทันสมัยเพื่อพื้นที่การใช้สอยสูงสุด เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพดีและจัดให้มีทางเดินส่วนกลางระหว่างห้องกว้างถึง 2 เมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำระบบเกลือและฟิตเนส ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

กลยุทธ์ในการเลือกพัฒนาโครงการ

เพื่อที่จะสามารถพัฒนาโครงการได้เพิ่มขึ้นและทำให้สามารถรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับในสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการมากขึ้น บริษัทจึงเน้นพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงที่มีศักยภาพที่มีขนาดเล็กลงเพื่อที่จะสามารถพัฒนาได้หลายโครงการพร้อมกัน โดยเน้นพัฒนาโครงการบนที่ดินขนาดประมาณ 10-30 ไร่สำหรับโครงการแนวราบหรือโครงการแบบผสมที่มีทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และขนาด 1-5 ไร่สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ทั้งนี้ บริษัทอาจจะพิจารณาลงทุนในที่ดินโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อไม่ให้เป็นการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ หากเป็นทำเลที่มีศักยภาพ มีราคาที่เหมาะสม โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่างๆ อย่างรอบคอบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างรายได้และกำไรมากกว่าเกณฑ์ของบริษัท เมื่อบริษัทพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลง บริษัทจะใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการได้สั้นลงเพื่อที่จะสามารถปิดโครงการได้เร็วขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนยูนิต ลักษณะโครงการ รวมถึงปัจจัยภายนอกต่างๆ ได้แก่ สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งกลยุทธ์ข้างต้นทำให้บริษัทไม่พึ่งพิงรายได้จากโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นหลักเป็นการกระจายความเสี่ยงในเรื่องรายได้ของบริษัทอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทจะสามารถพัฒนาจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง สามารถขยายการลงทุนไปยังพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพ รวมทั้งเป็นการขยายฐานและเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลายขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทจะมีการพิจารณาปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ตามสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป หากสภาพเศรษฐกิจมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นกว่าปัจจุบัน สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ทั่วโลกคล้อยลงจนสามารถควบคุมได้ ทำให้ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้น และบริษัทสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ บริษัทอาจจะลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ขึ้นที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทได้ในระยะยาว

กลยุทธ์ทางด้านราคา

ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทคือ ลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงรายได้ระดับปานกลาง บริษัทจึงมีนโยบายในการกำหนดราคาให้มีอัตราการผ่อนชำระต่อเดือนใกล้เคียงกับค่าเช่าต่อเดือนของกลุ่มเป้าหมายให้มากที่สุด โดยกำหนดกลยุทธ์ราคาจากการพิจารณาด้านทุนโครงการไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทยังได้ทำการเปรียบเทียบราคากับโครงการอื่นๆ ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้ ราคาขายจะต้องมีอัตรากำไรขั้นต้นตามที่บริษัทกำหนดไว้และในขณะเดียวกันก็ต้องเป็นราคาขายที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทอาจใช้กลยุทธ์ส่วนลดด้านราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายในบางครั้งซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะการแข่งขันในขณะนั้น

กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

สำหรับโครงการแนวราบ บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายผ่านสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างบนพื้นที่หน้าโครงการ อย่างไรก็ตามบริษัทจะเน้นช่องทางการประชาสัมพันธ์ออนไลน์ผ่านสื่อ Social Media แสดงถึงบรรยากาศภายในโครงการ รูปแบบผลิตภัณฑ์และราคาที่จับต้องได้เพื่อให้เกิดอารมณ์ในการรับรู้และทำให้ลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ นอกจากนี้ บริษัท

ยังจัดให้มีบ้านตัวอย่างที่โครงการเพื่อให้ผู้สนใจสามารถเข้าชมพร้อมกับทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพของบริษัทซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ของบริษัทเป็นอย่างดี สามารถอธิบายรายละเอียดของโครงการให้ลูกค้าได้อย่างครบถ้วน รวมถึงให้

คำปรึกษาทางด้านการยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน และสามารถปิดการขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) บริษัทมีช่องทางประชาสัมพันธ์ออนไลน์ ผ่านสื่อ Social Media แสดงบรรยากาศโครงการโดยวิดีโอ 3 มิติ และติดตั้งป้ายบนพื้นที่สัญจรในชีวิตประจำวันของกลุ่มเป้าหมาย เมื่อลูกค้าเข้าชมห้องตัวอย่างที่บริษัทจัดทำไว้จะมีพนักงานขายให้ข้อมูลรายละเอียดของโครงการรวมถึงให้คำปรึกษาทางด้านการยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน และในบางช่วงเวลาบริษัทมีการว่าจ้างตัวแทนขาย (Agent) จากภายนอกโดยเป็นตัวแทนที่เป็นนิติบุคคล บริษัทมีนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจแก่พนักงานขายของบริษัทเป็นมูลค่าหรือร้อยละตามมูลค่าขายเมื่อลูกค้ามีการจองซื้อและ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

กลยุทธ์ทางด้านการสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

ปัจจุบัน บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในด้านต่างๆ มากขึ้น เพื่อให้เกิดการรับรู้และจดจำในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านสื่อสารมวลชน (Mass Media) เช่น สิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมถึงช่องทางวิทยุชุมชน เพื่อเป็นการสื่อสารการตลาดในวงกว้าง โดยบริษัทจะเน้นการใช้สื่อบริเวณพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่เพื่อสื่อสารให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย
- 2) การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้ายบอกทาง ป้ายบิลบอร์ด เพื่อเป็นการสื่อสารกับลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการและบริเวณใกล้เคียง
- 3) การตลาดในช่องทางสื่อใหม่ (New Media) เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท www.jakpaisanestate.com หรือ เว็บไซต์รวมข้อมูลบ้านต่างๆ เช่น www.thinkofliving.com www.home.co.th www.baan-d.com รวมถึง การสื่อสารผ่าน Facebook โครงการของบริษัทฯ และการจัดทำโฆษณาผ่านยูทูบ เนื่องจากการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการเข้าถึงลูกค้าได้กว้างกว่าสื่อประเภทอื่นๆ
- 4) การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line) เช่น การแถลงข่าวเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อการนำเสนอข้อมูลโครงการให้ลูกค้าเห็นถึงบรรยากาศจริงของโครงการและได้เยี่ยมชมโครงการ การจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงการเชิญนักร้องศิลปินมาร่วมงานในวันเปิดตัวโครงการเพื่อสร้างความสนุกสนานให้แก่ลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการด้วย สำหรับการส่งเสริมการขายของบริษัท บริษัทจะจัดให้มีในบางช่วงเวลาเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยจะพิจารณาแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อแล้วจึงออกโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย เช่น การแถมเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

บริการหลังการขาย

บริษัทจัดให้มีบริการหลังการขายแก่ลูกค้า อาทิเช่น การอำนวยความสะดวกลูกค้าในการติดต่อกับธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย การรับประกันคุณภาพบ้าน/ห้องชุด หลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ รับประกันโครงสร้าง 5 ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) ให้กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของ

บริษัทเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของบริษัทไปยังลูกค้ากลุ่มอื่นๆ ต่อไป

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทกำหนดลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

1. Entry Level คือ กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการมีบ้านหลังแรก โดยมีกำลังซื้ออยู่ในช่วง 1.0 – 3.0 ล้านบาท

2. Mid Level คือ กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้ออยู่ในช่วง 3.0 – 5.0 ล้านบาท

3. Mature Level คือ กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อตั้งแต่ 5.0 ล้านบาท ขึ้นไป

ตาราง แสดงลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในปี 2560 – 2563

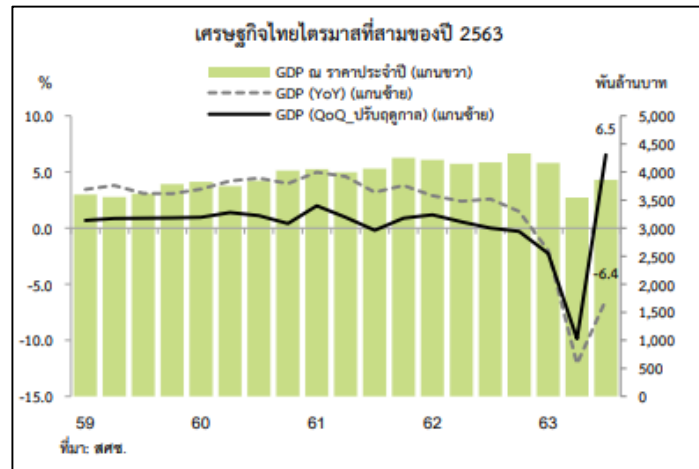
ลูกค้าเป้าหมาย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ราย	ลบ.	ราย	ลบ.	ราย	ลบ.	ราย	ลบ.
Entry Level	37	56.13	64	149.05	44	106.84	20	50.91
Mid Level	-	-	15	53.79	7	25.79	9	27.05
Mature Level	-	-	1	5.87	4	21.85	1	5.00
รวม	37	56.13	80	208.71	55	154.47	30	82.96

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งจากปัจจัยทางเศรษฐกิจระดับมหภาคและระดับจุลภาค เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ ภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในไตรมาส 3 ปี 2563 ประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อัตราลดลงร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.1 ในไตรมาส 2 ปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกลดลงอยู่ที่ร้อยละ -8.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 0.6 และร้อยละ 2.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.1 ของ GDP โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวลงร้อยละ 6.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562 ทั้งนี้สาเหตุของการฟื้นตัวในไตรมาส 3 จากไตรมาส 2 ปี 2563 มาจากการใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้น แต่การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกสินค้ายังคงปรับตัวในอัตราที่ชะลอตัวจากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาก่อสร้างขยายตัวขึ้น ขณะที่สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่งทางบกและการซ่อมฯ และสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ปรับตัวลดลงในอัตราที่น้อยกว่าการลดลงในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยจาก (1) การ

ปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (3) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ และ (4) สถานการณ์การขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563



ที่มา : NESDB Economic Report ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และ แนวโน้มของปี 2563

นอกจากภาวะเศรษฐกิจข้างต้น ยังมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยและสถานะสินเชื่อ การลงทุนต่างๆของภาครัฐ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าและการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ

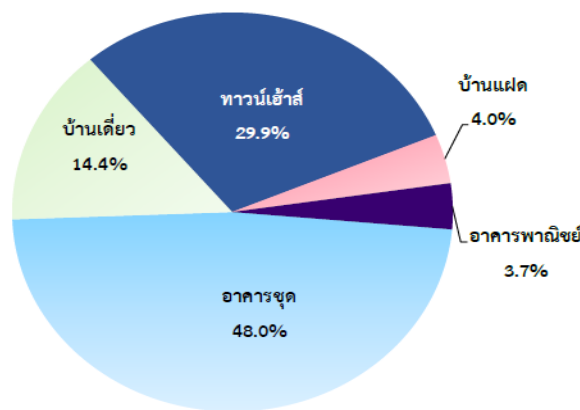
สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมในไตรมาส 2 ปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2563 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID -19 และการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจ จำกัดการเดินทางเข้า-ออกประเทศ มีผลทำให้เศรษฐกิจหดตัว มีการเลิกจ้างงานและลดค่าจ้างแรงงานเพิ่มมากขึ้น มีผลทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยหดตัวและถูกปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ทีมวิจัยกรุงศรี คาดว่า ปี 2564-2565 ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มที่ปรับตัวดีขึ้น จากปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจที่คาดว่าจะฟื้นตัว การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์และการลงทุนใน Eastern Economic Corridor ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนหรือทำงานในไทย

ด้านอุปสงค์ เมื่อพิจารณายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นตัวเลขที่แสดงถึงยอดขายและยอดผู้ซื้อจริง โดยจะสะท้อนถึงอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 2 ปี 2563 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล มีการโอนทั้งหมด 42,652 หน่วย และมีมูลค่า 141,049 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 0.2 และมูลค่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 42,742 หน่วย และมีมูลค่า 131,269 ล้านบาท สาเหตุที่การโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลงเพียงเล็กน้อยเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 ปี 2562 ได้รับผลกระทบจากการใช้มาตรการ Microprudential หรือ มาตรการควบคุม LTV ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2563 พบว่า ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 กรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด(หรือคอนโดมิเนียม)สัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 48.0 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 29.9 บ้านเดี่ยวมีการโอนคิดเป็นร้อยละ 14.4 บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์มีการโอนคิดเป็นร้อยละ 4.0 และ 3.7 ตามลำดับ โดยในไตรมาส 2 ปี 2563 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดและแนวราบยังคงทรงตัวโดยอาคารชุดเพิ่มขึ้นแค่ร้อยละ 2.9 และแนวราบลดลงร้อยละ

2.8 ของไตรมาสก่อน ยอดโอนกรรมสิทธิ์จากที่อยู่อาศัยประเภทโครงการแนวราบนั้นส่วนใหญ่เป็นความต้องการซื้อจริง (Real demand) หรือต้องการซื้อเพื่อที่จะอยู่อาศัยเอง ในขณะที่โครงการอาคารชุดก็ยังคงเป็นผลิตภัณฑ์กลุ่มหลักในตลาด เพราะได้รับผลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่งผลให้มีโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหลายโครงการด้วยกัน อย่างไรก็ตาม ทีมวิจัยกรุงศรี คาดว่า ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสัดส่วนการขายและพัฒนาโครงการแนวราบให้มากขึ้นจากเดิมที่มีสัดส่วนการพัฒนาโครงการอาคารชุดมากกว่าเพื่อรักษาอัตรากำไรของธุรกิจ เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบจะมีการรับรู้รายได้เร็วกว่าการพัฒนาโครงการอาคารชุด (โดยทั่วไป โครงการแนวราบใช้เวลาในการก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3 - 8 เดือน ในขณะที่โครงการอาคารชุดใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 12-24 เดือน)

แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล งวด 6 เดือนแรกของปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า กลุ่มประชากร Gen-Y ที่เป็น Potential Demand ได้แก่ประชากรที่มีอายุระหว่าง 25-38 ปี มีรายได้มากกว่า 40,000 บาทต่อเดือน และมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกินร้อยละ 50 ของรายได้ต่อเดือน ยังไม่มีที่อยู่เป็นของตนเอง และมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มประชากรนี้ถือเป็นกลุ่มเป้าหมายในการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2562-2563 โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.3 ของประชากรที่มีอายุระหว่าง 25-38 ปีทั้งหมดที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จากการสำรวจพบว่า กลุ่มประชากร Gen-Y นี้มองหาที่อยู่อาศัยในราคาประมาณ 2.5 ล้านบาท ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯรอบนอกและปริมณฑล อย่างไรก็ตามการเจาะกลุ่มเป้าหมาย Gen-Y ยังมีความท้าทายที่สำคัญจากความต้องการที่หลากหลายของประชากรในกลุ่มนี้รวมไปถึงช่องว่างระหว่างราคาที่ต้องการซื้อและราคาขาย (Price Mismatch) ของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ดังนั้นผู้ประกอบการที่ควรระบายนโยบายที่อยู่อาศัยค้างขายและที่มีแผนจะเปิดโครงการใหม่อาจเพิ่มความยืดหยุ่นในการออกแบบและพัฒนาที่อยู่อาศัย และเน้นการบริหารจัดการต้นทุนให้สามารถเพิ่มยอดขายในกลุ่ม Gen-Y ที่เป็นกลุ่ม Potential Demand และจากผลสำรวจคาดการณ์ว่า ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม Gen-Y ที่เป็น Potential Demand ในกรุงเทพฯและปริมณฑลในระหว่างปี 2562-2563 มีสูงถึง 42,000 - 50,000 หน่วยต่อปี อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยที่จะได้รับการอนุมัติสินเชื่อและปิดการขายได้จริงจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและคุณสมบัติต่างๆของผู้ประกอบการด้วย

สำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกโดยเฉพาะพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ระยอง และชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาโครงการของบริษัทนั้นได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC : Eastern Economic Corridor) เป็นแผนยุทธศาสตร์ต่างประเทศภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 ที่ต่อยอดความสำเร็จมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Seaboard) ทั้งนี้โครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC : Eastern Economic Corridor) ทำให้พื้นที่ในเขตจังหวัด EEC ถือเป็นทำเลศักยภาพที่มีทั้งตลาดที่อยู่อาศัย และโครงการรูปแบบอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นมา โดยภายหลังการเปิด EEC ในเขต 3 จังหวัดดังกล่าว พบว่ามีการเปิดโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ทำให้มีทั้งแรงงานในประเทศและต่างประเทศเข้ามาทำงานและอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง กลายเป็นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใหม่เกิดขึ้น จากข้อมูลจำนวนผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แสดงจำนวนนิคมและโรงงานอุตสาหกรรม ในแต่ละจังหวัดซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาโครงการของบริษัท ดังนี้

ตารางแสดงจำนวนนิคมอุตสาหกรรมและจำนวนผู้ประกอบการอุตสาหกรรมใน 3 จังหวัด EEC

จังหวัด	จำนวนนิคมอุตสาหกรรม	จำนวนผู้ประกอบการอุตสาหกรรม (โรงงาน)
ชลบุรี	15 นิคมอุตสาหกรรม	364 โรงงาน
ระยอง	13 นิคมอุตสาหกรรม	1971 โรงงาน
ฉะเชิงเทรา	4 นิคมอุตสาหกรรม	1240 โรงงาน

ที่มา : ข้อมูลจากเว็บไซต์ กนอ.

และเพื่อรองรับการขยายตัวของคนที่เข้ามาทำงาน รวมไปถึงชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุน ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลายรายเข้ามาลงทุนในเขตจังหวัด EEC นี้ด้วย เช่น บมจ. แอสสิริ, บมจ. สุภาลัย, บมจ. พกษา เรียลเอสเตท และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

ทั้งนี้จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค มีจำนวน 36,947 หน่วย มีมูลค่า 71,547 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงแต่มูลค่าเพิ่มขึ้น โดยลดลงร้อยละ 12.1 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 42,052 หน่วย และมูลค่า 71,035 ล้านบาทตามลำดับ โดยพบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบในเขตภูมิภาค มีจำนวนทั้งสิ้น 32,635 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.4 ของจำนวนหน่วยที่โอนทั้งหมดและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จำนวน 4,312 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 13.6 ของจำนวนหน่วยที่โอนทั้งหมด เมื่อจำแนกในแต่ละภูมิภาค พบว่า ในไตรมาส 2 ปี 2563 ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด จำนวน 10,881 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.45 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในภูมิภาคทั้งหมด ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดกลุ่ม EEC ได้แก่ ชลบุรีและระยอง มากที่สุด โดยเมื่อพิจารณารายจังหวัด พบว่า จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดสูงสุด โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4,160 หน่วย มูลค่า 9,978 ล้านบาท และ 1,639 หน่วย มูลค่า 4,174 ล้านบาท สำหรับแนวราบและอาคารชุดตามลำดับ

ซึ่งเป็นผลมาจากการส่งเสริมการลงทุนในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC : Eastern Economic Corridor) ทำให้มีโครงข่ายคมนาคมที่ขยายครอบคลุมที่ช่วยกระตุ้นความต้องการที่พักอาศัยของพนักงานที่ต้องเข้ามาทำงาน

ในเขตพื้นที่จังหวัด EEC การเดินทางสะดวกสบายและรวดเร็วจึงสามารถขับรถไปทำงานในเมืองหรือนิคมอุตสาหกรรมได้สะดวก เป็นปัจจัยบวกเสริมทำให้มีการปรับตัวเพิ่มสูงกว่าภูมิภาคอื่น ๆ ทำให้มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมอยู่ประจำและใช้เป็นบ้านพักตากอากาศออกสู่ตลาด

ด้านอุปทาน ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีจำนวนรวม 49 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 9,231 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 154,427 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 53.3 ร้อยละ 58.9 และร้อยละ 50.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นผลมาจากการผู้ประกอบการได้มีการปรับตัวให้เข้ากับภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีการชะลอตัว โดยเร่งขายอุปทานเก่าให้หมดไปก่อนที่จะเริ่มลงทุนในโครงการใหม่ โดยโครงการใหม่ประเภทแนวราบที่เปิดขายในไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่า ร้อยละ 54.00 เป็นทาวน์เฮาส์ และส่วนใหญ่เปิดขายในราคาชุดละ 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 36.1 และส่วนใหญ่เปิดขายในราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 9.2 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.7 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนโครงการใหม่ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม พบว่า ร้อยละ 68.7 จะเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนและเปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าในภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงยังคงมีแนวโน้มที่ขยับเพิ่มขึ้น

จากข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ในไตรมาส 2 ปี 2563 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตทั้งสิ้น 3,115 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.45 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งได้รับอนุญาตทั้งสิ้น 2,899 หน่วย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 2 ปี 2563 ในเขตภูมิภาคโดยจำแนกในแต่ละภูมิภาค พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุด จำนวน 36 โครงการ 2,216 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ลดลงจากปี ไตรมาส 1 ปี 2563 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 30.87 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมดในเขตภูมิภาค และเมื่อพิจารณารายจังหวัดพบว่า จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุด ในครึ่งปีแรกของปี 2563 ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 17.4, 13.8, และ 10.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมดในเขตภูมิภาคตามลำดับ โดยมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 59.5 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด

สถานะสินเชื่อที่อยู่อาศัย

นอกจากด้านอุปสงค์และอุปทานข้างต้น สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินสามารถสะท้อนภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อีกมุมมอง โดยพบว่า ยอดคงค้างสินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันรับฝากเงิน ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 ขยายตัวร้อยละ 3.5 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้าโดยสินเชื่อที่ให้อยู่กับภาคการผลิตขยายตัวร้อยละ 1.6 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.0 ในไตรมาส 1 ปี 2563 ในขณะที่สินเชื่อที่ให้อยู่กับการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ด้านที่พักและบริการด้านอาหาร และด้านการก่อสร้าง ขยายตัวร้อยละ 15.7, ร้อยละ 14.3, และร้อยละ 8.2 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 11.1, ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 6.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สำหรับสินเชื่อภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 3.5 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบการเร่งขาย

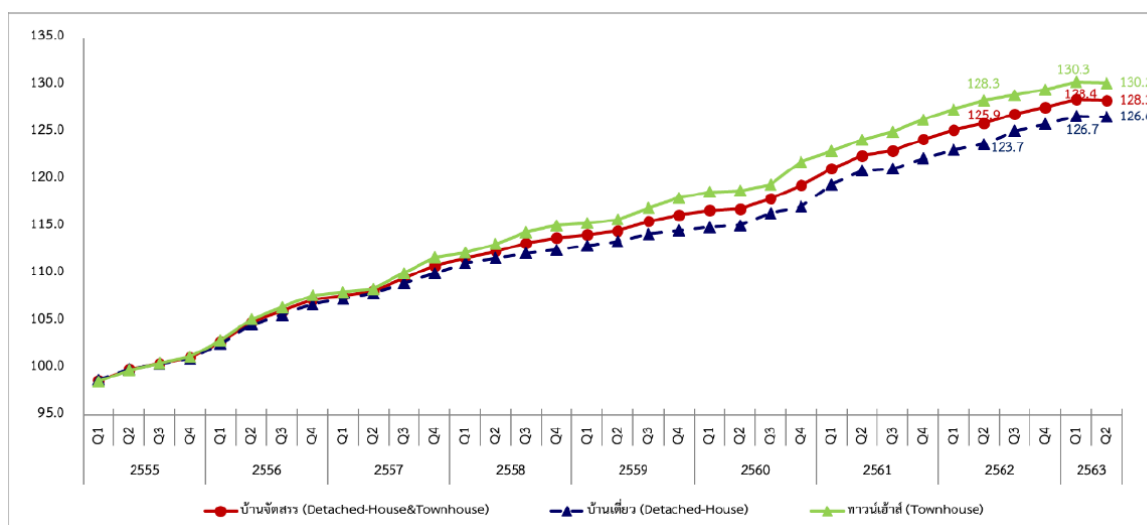
โครงการที่ยังไม่ปิดการขายและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินซึ่งสอดคล้องกับมาตรการดูแลเสถียรภาพระบบการเงิน (macroprudential) ของ ธ.ป.ท. ที่ได้ดำเนินการไป ซึ่งมาตรการดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในด้านของกำลังซื้อจากลูกค้าที่มีจะปรับตัวลดลงหลังจากที่มีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตามในระยะยาวผลกระทบจากการปรับปรุงมาตรการดังกล่าวจะเป็นผลดีต่อภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากจะเป็นการป้องกันโอกาสการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตในระดับที่เหมาะสม

ทั้งนี้ หากพิจารณาผลกระทบของกฎเกณฑ์ดังกล่าวกับกลุ่มลูกค้าโครงการอสังหาริมทรัพย์จะพบว่า จะแบ่งกลุ่มลูกค้าที่ได้รับผลกระทบเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มลูกค้าอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ระดับล่างถึงระดับกลาง : อาจจะได้รับผลกระทบมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงราคานี้ส่วนใหญ่ ต้องพึ่งแหล่งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก
2. กลุ่มลูกค้าอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ระดับบน : อาจจะได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย เนื่องจากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อเพียงพอต่อการปรับตัวขึ้นของสัดส่วนเงินมัดจำ เงินจอง และเงินดาวน์
3. กลุ่มลูกค้าโครงการแนวราบ : อาจจะได้รับผลกระทบน้อย เนื่องจากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หลังแรกเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงไม่โดนผลกระทบมากนักจากการปรับขึ้นสัดส่วนเงินมัดจำ เงินจอง และเงินดาวน์

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีแนวโน้มปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 1 ปี 2563 โดยราคาบ้านเดี่ยว(พร้อมที่ดิน) ราคาทาวน์เฮ้าส์(พร้อมที่ดิน) และอาคารชุด มีอัตราการลดลงที่ร้อยละ 0.1 ทั้งสามประเภท ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และมาตรการล็อกดาวน์ประเทศเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ทำให้มีการปิดกิจการและลดการจ้างแรงงานในหลายธุรกิจ ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการจึงต้องจัดรายการส่งเสริมการขายโดยเฉพาะการให้ส่วนลดเงินสด เพื่อเร่งระบายสินค้า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 ปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



นอกจากนี้ ในส่วนของอุปสงค์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังสามารถพิจารณาจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ซึ่งแบ่งออกเป็น สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ และ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ดังนี้

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 141,799 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 155,196 ล้านบาท แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 138,238 ล้านบาท สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 622,565 ล้านบาท สำหรับในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2563 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีมูลค่า 280,037 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2562

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 4,099,312 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 3,900,858 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับ ณ ไตรมาส 1 ปี 2563

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563-2564

สำหรับในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ศูนย์วิจัยกิจการไทย มองว่า ทิศทางการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2563 น่าจะปรับตัวดีขึ้นกว่าในช่วงครึ่งปีแรก จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะค่อยๆ ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยซึ่งมีปัจจัยด้านบวกจากภาครัฐในส่วนของมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัยและประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ.2563 ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับลูกค้าและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งมาตรการจะสิ้นสุดเมื่อ 24 ธันวาคม 2563 นี้ รวมถึงการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ จึงอาจเป็นโอกาสสำหรับกลุ่มผู้บริโภคที่มีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี แนวโน้มเศรษฐกิจที่กระทบภาคธุรกิจและกำลังซื้อครัวเรือนเป็นวงกว้าง ทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะยังคงหดตัวตามสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มในปี 2563 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยลบมากกว่าปัจจัยบวก สาเหตุจากสถานการณ์ของโรคโควิด-19 มีผลทำให้เศรษฐกิจหดตัว มีการเลิกจ้างแรงงานจำนวนมาก รายได้ของเกษตรกรลดลง กระทั่งกับกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ลูกค้าหรือผู้บริโภคมีความเสี่ยงด้านความมั่นคงในอาชีพการงาน และกำลังซื้อที่ยังไม่กลับสู่ระดับศักยภาพ ส่งผลให้กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยน่าจะยังชะลอตัวต่อเนื่องจะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยบวกจากราคาน้ำมันที่ลดลงและผลจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงตามที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 0.75 ต่อปี โดยให้ผลในวันที่ 23 มีนาคม 2563 โดยผลจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวส่งผลเชิงบวกต่อภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเนื่องจากจะทำให้อัตราการผ่อนชำระต่องวดของผู้กู้ลดลง ทำให้มีกำลังซื้อที่สูงขึ้น รวมทั้งยังเป็นการบรรเทาผลกระทบจากมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เริ่มเข้าไปเมื่อ 1 เมษายน 2562 ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศการผ่อนคลายมาตรการ LTV โดยให้มีผลเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 สำหรับรายละเอียดของการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้ คือ

1. ปรับสัดส่วนเพดานเงินกู้ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท จากเดิม 90%-95%เพิ่มเป็น 100% พร้อมให้เงินกู้เพิ่มอีก 10% เพื่อใช้ในการซื้อเฟอร์นิเจอร์ (รวม 110% จากมูลค่าหลักประกัน)
2. ปรับสัดส่วนเพดานเงินกู้ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท จากเดิม 80% เพิ่มเป็น 90%
3. ผ่อนคลายกฎเกณฑ์ในส่วนของบ้านสัญญาที่สอง โดยหากผ่อนที่อยู่อาศัยสัญญาแรกมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป จะสามารถกู้ได้ถึง 90% สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่สอง (จากเดิมที่ต้องผ่อนสัญญาแรกมากกว่า 3 ปี)

สำหรับปี 2564-2565 ทีมวิจัยกรุงศรี คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามเศรษฐกิจที่คาดว่าจะฟื้นตัว อีกทั้งได้แรงหนุนจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และความต้องการที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยที่จะเริ่มกลับมา อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยท้าทายที่ต้องติดตาม คือ พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

สำหรับสถานการณ์โรคโควิด -19 ผู้บริโภคใช้ชีวิตอยู่บ้านมากขึ้น จะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์แนวราบได้รับอานิสงส์ดังกล่าว เนื่องจากราคาบ้านแนวราบเขตชานเมืองและหัวเมืองใหญ่ในปัจจุบันมีราคาที่ไม่สูงนัก โดยจากข้อมูลของคิดีพีร็อพเพอร์ตี้ พบว่าพฤติกรรมการเข้าชมจากเว็บไซต์ DDproperty.com การเข้าชมและค้นหบบนเว็บไซต์ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 141% ดังนั้นการออกแบบฟังก์ชันบ้านต้องเปลี่ยนไปตามพฤติกรรมและลักษณะการทำงานของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยต้องเอื้อให้สามารถทำงานที่บ้านได้มากขึ้น จากเดิมที่เน้นเพื่อประโยชน์ของการเป็นที่พักอาศัยเป็นหลัก รวมไปถึงการออกแบบให้สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตัวเองมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการออกแบบที่อยู่อาศัยของบริษัทที่มุ่งเน้นให้สามารถใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย



การจัดการผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดการที่ดิน

เนื่องจากบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานาน ทำให้มีบุคคลทั่วไปนำเสนอที่ดินให้กับบริษัท อย่างสม่ำเสมอ บริษัทจึงมีขั้นตอนการคัดสรรที่ดิน โดยการศึกษาอัตราดูดซับ¹ ในแต่ละพื้นที่เพื่อสืบหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และนำมาพิจารณาประกอบกับฐานข้อมูลที่ดินนำเสนอของบริษัท หากพื้นที่ใดมีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่ไม่อยู่ในฐานข้อมูลนำเสนอของบริษัท ทางบริษัทจะติดต่อขายหน้าค่าที่ดิน หรือสืบเสาะที่ดินในแต่ละแปลงจากเจ้าของที่ดินโดยตรง นอกจากนี้จะเป็นการแนะนำที่ดินจากสายสัมพันธ์อันดีของผู้บริหารที่เป็นที่รู้จักในแวดวงธุรกิจต่างๆ หลังจากนั้นฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทจะตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของที่ดินเช่น สำนักโฉนดที่ดิน ราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียง ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพของที่ดินว่า จะสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ต้องการของตลาดได้หรือไม่ หลังจากนั้นจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในด้านการตลาด การสร้างรายได้ของโครงการและสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมได้ จึงจะเจรจาเพื่อซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็บไว้พัฒนาโครงการ แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2-3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน บริษัทจะทำการวางเงินมัดจำกับเจ้าของที่ดิน แล้วเจรจากำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 1-2 ปี ซึ่งสามารถลดภาระต้นทุนการเงินและรองรับการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในอนาคต

การออกแบบโครงการ

บริษัททำการศึกษารูปแบบโครงการโดยการจัดทำ การวิจัยเชิงคุณภาพ (Focus group) ในแต่ละกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้ได้มาถึงความคิดเห็น ความเชื่อ หรือทัศนคติต่อที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ บนท้องตลาด แล้วจึงติดต่อกับบริษัทออกแบบภายนอกที่มีความชำนาญจากการออกแบบ ที่ผ่านมามีบริษัทจะกำหนดรูปแบบโครงการที่ต้องการให้แก่บริษัทรับออกแบบ ซึ่งจะเน้นความทันสมัย ตอบโจทย์ความต้องการการใช้พื้นที่การใช้สอยของกลุ่มเป้าหมาย เป็นต้น การออกแบบจะใช้เวลาทั้งหมดประมาณ 2 - 5 เดือน

การจัดการผู้รับเหมาก่อสร้าง

เมื่อบริษัทได้ทำการออกแบบโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะทำการประเมินราคาโดยการจัดทำ BOQ (Bill of Quantities) อย่างละเอียด โดยแสดงปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคา เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น หน่วยงานจัดซื้อของบริษัทจะติดต่อประสานงานว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากบริษัทภายนอก ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคา 2-3 รายขึ้นไป บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ เช่น ราคาที่เสนอ ผลงานในอดีตที่ผ่านมาโดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท คุณภาพของผู้รับเหมาของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดเป็นหลัก เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดที่อาจก่อให้เกิดโอกาสการไม่ส่งมอบงานตามคุณภาพงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน

รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทจะมีวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท

^{1/} อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) คือ ดัชนีชี้วัดความต้องการซื้อของผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลนั้นมากน้อยเพียงใด

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและวัสดุอื่น

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทที่ผ่านมา บริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมา โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายจัดซื้อของบริษัทจะเป็นผู้กำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ของบริษัท และฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่คำนวณและประเมินราคาค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมดในเบื้องต้น หลังจากนั้นฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อตามขั้นตอนภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ โดยจะทำการตรวจสอบราคาต่อรองราคาและรายงานสรุปการคัดเลือกและอนุมัติตามลำดับขั้นต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอก โดยให้เสนอราคาแบบจ้างเหมา (Turnkey Contract) สำหรับโครงการเฟิร์มและโครงการโอเคิลล์เป็นการจ้างเหมาในรูปแบบจ้างเหมา (Turnkey) ทั้งหมด ทั้งนี้ หากวัสดุก่อสร้างที่บริษัทสามารถซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่า ทางบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ยกตัวอย่างเช่น วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทและฝ่ายจัดซื้อจะเป็นผู้กำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาทราบ ในอนาคตบริษัทมีนโยบายในการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบ Turnkey เป็นหลักเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่พัฒนาโครงการมากขึ้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

มาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญและจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด ที่ผ่านมามีบริษัทซึ่งไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงไม่เคยได้รับการร้องเรียนในประเด็นเรื่องการประกอบกิจการของบริษัทที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการจัดการของระบบสุขาภิบาลในทุกโครงการของบริษัทเพื่อสุขอนามัยของลูกค้าในโครงการ และเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของโครงการ

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันบริษัทไม่มีโครงการใดที่เข้าเกณฑ์ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่หากในอนาคตบริษัทมีโครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป บริษัทพร้อมที่จะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีจำนวนยูนิตที่จองและ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรกรรมสิทธิ์จำนวน 12 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 28.05 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ¹ (%)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ ²		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์	จำนวนหน่วยคงเหลือที่ยังไม่ขาย	
				จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)		จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)
จักรไฟศาล 18	518.42	295	100.00	1	2.49	Q1/ 2564	6	14.47
เฟิร์น ³	141.78	44	65.00	5	15.81	Q1/ 2564	22	73.23
ไอลิลล์ ⁴	407.78	304	50.00	6	9.75	Q1/ 2564	169	204.23
รวม	1,067.98	643		12	28.05		197	291.93

หมายเหตุ : 1 รวมทั้งโครงการ

2 จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ หมายถึง ยูนิตที่จอง หรือ ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรกรรมสิทธิ์

3 แสดงจำนวนยูนิต, มูลค่าโครงการเฉพาะเฟสแรก คือ อาคารพาณิชย์ (มูลค่ารวมทั้งโครงการเท่ากับ 552.38 ล้านบาท) ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ณ 30 กันยายน 2563 คิดเป็นร้อยละ 60.00

4 แสดงจำนวนยูนิต, มูลค่าโครงการเฉพาะ เฟสที่ 4 (มูลค่ารวมทั้งโครงการประมาณ 1,265.50 ล้านบาท (บริษัทจะรับรู้กำไร 40% ตามสัดส่วนการลงทุน)

รางวัลและความสำเร็จ

บริษัทได้รับรางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2561 จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวงพลังงาน



ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญสามารถสรุปได้ ดังนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันที่พิกาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องหลากหลายโครงการเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทอาจต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น ทั้งในพื้นที่เป้าหมายของบริษัทในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภาคตะวันออกในเขตจังหวัด EEC ได้แก่จังหวัดชลบุรี และเขตภาคกลางได้แก่จังหวัดสระบุรี โดยมีผู้ประกอบการทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดที่หลากหลายมากขึ้น ประกอบกับแนวโน้มของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลงจากผลกระทบของสถานการณ์โรคโควิด-19 จึงมีกลยุทธ์ทางการตลาดที่รุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน มีทั้งการจัดโปรโมชันเช่น ฟรีค่าใช้จ่ายต่างๆ และเฟอร์นิเจอร์ การแจกของสมนาคุณ การลดราคา การจูงใจด้วยการผ่อน 0% ตามระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงผู้ประกอบการหลายรายเริ่มพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่างซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองอย่างแท้จริง จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและอัตรากำไรของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี ด้วยนโยบายการพิจารณาจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม และมีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในบริเวณเดียวกัน และนโยบายการควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างของบริษัท โดยบริษัทได้เปรียบคู่แข่งด้านต้นทุนการก่อสร้างจากการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเองซึ่งเป็นทีมงานที่มีความรู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ หากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น จะมีการวิเคราะห์หาสาเหตุและแนวทางแก้ไขพร้อมนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาและอนุมัติต้นทุนที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งหาแนวทางป้องกันหรือการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างไม่ให้เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ก่อนการลงทุนก่อสร้างในแต่ละโครงการบริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนด้วยความรอบคอบ อาทิเช่น สภาพการแข่งขันในตลาดที่บริษัทจะพัฒนาโครงการ สภาวะเศรษฐกิจ ตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเสี่ยงและผลตอบแทน ตลอดจนการทำวิจัยตลาดในพื้นที่บริเวณโครงการเพื่อเก็บข้อมูลปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้น รูปแบบโครงการวิธีการตั้งราคาและที่ตั้งของคู่แข่ง รวมไปถึงการทำแบบสอบถามความต้องการของลูกค้ารวมถึงปัจจัยที่ลูกค้าให้ความสำคัญในการเลือกซื้อที่พักอาศัยในย่านที่จะจัดทำโครงการ ศึกษาความต้องการของลูกค้าในเรื่องประโยชน์ใช้สอยและการออกแบบที่อยู่อาศัย (Function and Design) โดยมีการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งบริษัทได้มีการศึกษา focus group ทำให้ทราบความต้องการของลูกค้า เช่น ลูกค้าต้องการพื้นที่ในการจอดรถ 2 คัน จึงมีการออกแบบโดยเพิ่มสัดส่วนเนื้อที่จอดรถให้มากขึ้น เป็นต้น ทั้งนี้ ทีมผู้บริหารจะได้นำข้อมูลรายงานที่ได้มีการศึกษา

อย่างละเอียดและพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมไปถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่จะได้รับของโครงการนั้นๆ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาการลงทุนในแต่ละโครงการอีกครั้ง ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาของบริษัทสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ค่อนข้างคงที่อย่างต่อเนื่องและลดความเสี่ยงจากผลกระทบที่บริษัทจะได้รับจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง รวมทั้งความสามารถในการรักษากำไรของบริษัทได้

ความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่ต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่ปิดการขายแล้วคือ โครงการลาชีโอ ถนนสามเสน กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 245.69 ล้านบาท จำนวนยูนิตรวม 79 ยูนิต สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขายของบริษัท คือ

โครงการจักรไฟศาล 18 ตั้งอยู่ที่ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ของปี 2563 ร้อยละ 30.55 ของรายได้จากการขายทั้งหมด และจำนวนยูนิตคงเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 2.37 จากจำนวนยูนิตทั้งหมด

โครงการเฟิร์น ตั้งอยู่ที่ ถนนมอเตอร์เวย์สาย 7 จังหวัดชลบุรี เปิดขายเฟสแรก เฟสที่ 1 ในส่วนของอาคารพาณิชย์ในไตรมาส 4 ปี 2562 และเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2563 สัดส่วนการรับรู้รายได้ของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 55.22 ของรายได้จากการขายทั้งหมด และจำนวนยูนิตคงเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 50.00 จากจำนวนยูนิตทั้งหมด

โครงการไอลด์ ตั้งอยู่ที่ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการร่วมลงทุนของบริษัทโดยบริษัทร่วมของบริษัทคือ บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เปิดขายเฟสแรกในส่วนของท่านเฮาส์ชั้นเดียวในไตรมาส 4 ปี 2560 สำหรับโครงการนี้บริษัทจะรับรู้เพียงกำไรจากเงินลงทุนในอัตราร้อยละ 40 (ตามสัดส่วนการลงทุน) โดยในปี 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินโครงการนี้เท่ากับ 12.45 ล้านบาท และจำนวนยูนิตคงเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 55.59 จากจำนวนยูนิตทั้งหมด

ทั้งนี้ หากเกิดปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หรือโรคระบาดต่าง ๆ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่ต่อเนื่องและกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท และเพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของรายได้ บริษัทได้มีแผนการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2564-2565 ดังนี้

โครงการเฟิร์น เฟสที่ 2 ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวนทั้งหมด 208 ยูนิต มูลค่าเฟส 2 ประมาณ 413 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างเริ่มก่อสร้าง และคาดว่าจะเริ่มเปิดขาย/จองในช่วงประมาณไตรมาส 2 ปี 2564

โครงการ Canna (โรงโม่ จังหวัดชลบุรี) อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวนทั้งหมด 229 ยูนิต มูลค่าทั้งโครงการ ประมาณ 422 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 และคาดว่าจะเริ่มเปิดขาย/จองในช่วงประมาณไตรมาส 2 ปี 2564

โครงการ Peony & Pine (รังสิต) เฟสที่ 1 ทาวน์โฮม จำนวนทั้งหมด 106 ยูนิต โดยเฟสที่ 1 ทาวน์โฮม มีมูลค่าประมาณ 251 ล้านบาท (มูลค่าทั้งโครงการ ประมาณ 587 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างและเริ่มเปิดขาย/จองในช่วงประมาณไตรมาส 3 ปี 2564 – ไตรมาส 1 ปี 2565 โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทีมผู้บริหารจะมีการประเมินสถานการณ์ในทุกไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่ต่อเนื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่างๆ อย่างละเอียดและรอบคอบเพื่อให้มั่นใจถึงความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ได้ว่าคุ้มค่าต่อการลงทุน บริษัทได้พิจารณาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพในขนาดที่เล็กลงเพื่อที่จะสามารถพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนติดตามภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจมีผลกระทบในหลายๆ ปัจจัยเช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ เช่น แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เพื่อที่บริษัทจะสามารถวางแผนกลยุทธ์ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ทั้งนี้ในระหว่างปีอาจจะมีการเหตุการณ์ที่บริษัทไม่ได้คาดการณ์ไว้เกิดขึ้น เช่น บางโครงการลูกค้าให้ความสนใจมากเป็นพิเศษหรือบางโครงการลูกค้าให้ความสนใจเอียงชมน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้หรือลูกค้าชะลอการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากวิกฤติเศรษฐกิจ เป็นต้น บริษัทจึงได้มีการทบทวนงบประมาณประจำปีทุกไตรมาส โดยนำเสนองบประมาณเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง เพื่อช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และสามารถสร้างรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

จำนวนหน่วยที่ถูกค้างจอง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ (ลบ)	มูลค่าคงเหลือขาย (ลบ)	สถานะ
จักรไพศาล 18	2.49	14.47	พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์
เฟิร์น	15.81	73.23	พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์
ไอลิลล์	9.75	204.23	พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์
รวม	28.05	291.93	

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ และความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ

ปัจจัยสำคัญหนึ่งที่ทำให้โครงการก่อสร้างของบริษัทมีคุณภาพได้มาตรฐานและก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการดำเนินงานคือ ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและจำนวนแรงงานที่เพียงพอ ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงดังกล่าวเกิดขึ้นได้ในช่วงเทศกาลต่างๆ หรือบางช่วงเวลาที่มีการขายตัวของอสังหาริมทรัพย์จากภาคเอกชนหรือสาธารณูปโภคพื้นฐานจากภาครัฐ ซึ่งจะส่งผลให้การก่อสร้างโครงการของบริษัทล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทและบริษัทอาจมีต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น เช่น ภาระดอกเบี้ย เป็นต้น

ในปี 2562 บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมา 1 ราย สำหรับโครงการเฟิร์น ที่มีเปอร์เซ็นต์ยอดซื้อคิดเป็นร้อยละ 28.67 ของยอดซื้อทั้งหมด ซึ่งทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาเพิ่มเติมด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดีจึงได้มีการพัฒนาและปรับปรุงวิธีการก่อสร้างโดยการสรรหาวิศวกรมืออาชีพเพื่อลดระยะเวลาและ การใช้แรงงานในการก่อสร้างให้มากที่สุด เช่น การใช้ผนังสำเร็จรูป (ลดการฉาบ), ผนังหล่อสำเร็จ (Precast) โครงสร้างเหล็ก

ความแข็งแรงพิเศษ เป็นต้น บริษัทได้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติทั่วไป เช่น ทุนจดทะเบียน ผลงานในอดีตที่ผ่านมา เป็นต้น โดยบริษัทจะคัดเลือกจากผู้ยื่นเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 รายขึ้นไปเพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทจะได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้กับโครงการของบริษัท และเมื่อโครงการแล้วเสร็จบริษัทจะจัดทำแบบประเมินผู้รับเหมาเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทต่อไป นอกจากนี้ บริษัทยังมีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างเพื่อควบคุมการก่อสร้างประจำโครงการ และรายงานความคืบหน้า หรือ เหตุที่อาจทำให้การก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามแผน รวมถึงรายงานการสอบทานต้นทุนการก่อสร้างว่าสอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการหรือไม่ เพื่อการติดตามให้เป็นไปตามแผนงานของบริษัทที่วางไว้

ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนด

โครงการของบริษัทส่วนใหญ่เป็นการขายกรรมสิทธิ์หลังการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทจะกำหนดระยะเวลาในการผ่อนค่างานโครงการให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งปกติจะกำหนดระยะเวลาสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 10 - 15 เดือน ส่วนบ้านเดี่ยว บ้านแฝด/ ทาวน์เฮาส์ กำหนดระยะเวลาผ่อนค่างานประมาณ 3-6 เดือน เมื่อบริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จจะทำการนัดลูกค้าให้ชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ จึงอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่อาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่ลูกค้าจองทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งหมด 12 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 28.05 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการจักรไฟศาล 18 จำนวน 2.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.88 จากมูลค่ารวมที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ โครงการเฟิร์น (เฟสที่ 1 อาคารพาณิชย์) จำนวน 15.81 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56.36 จากมูลค่ารวมที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ และโครงการไอลด์ (โครงการร่วมลงทุน) เฟสที่ 4 จำนวน 9.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 34.76 จากมูลค่ารวม

อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงกำหนดให้ลูกค้าต้องชำระค่าสัญญาและเงินค่างานให้แก่บริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยในขั้นตอนการจองของลูกค้าฝ่ายขายจะตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของลูกค้าก่อน เช่น ฐานเงินเดือนของลูกค้า ภาระหนี้สินและจำนวนวงเงินที่จะยื่นขอสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารในการติดต่อขอสินเชื่อให้กับลูกค้าจึงสามารถช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ฝ่ายขายของบริษัทจะติดตามดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านสำเร็จโดยบริษัทจะแจ้งลูกค้าล่วงหน้า 30 วัน หากลูกค้าไม่มาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะถือว่าลูกค้าสละสิทธิ์และหากพิจารณาแล้วเห็นว่า ลูกค้าไม่มีความสามารถในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะถือว่าลูกค้าสละสิทธิ์และจะดำเนินการยึดเงินผ่อนค่างานและดำเนินการหาลูกค้ารายใหม่ต่อไป

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ			ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)	สัดส่วนต่อมูลค่ารวม (ร้อยละ)	
จักรไฟศาล 18	1	2.49	8.88	ไตรมาส 1 ปี 2564
เฟิร์น ¹	5	15.81	56.36	ไตรมาส 1 ปี 2564
ไอดีล ²	6	9.75	34.76	ไตรมาส 1 ปี 2564
รวม	12	28.05	100.00	

ที่มา: บริษัท 1 และ 2 แสดงจำนวนและมูลค่าเฉพาะเฟสแรก

2. เป็นโครงการร่วมลงทุนโดยบริษัทร่วมคือ บริษัท เอ็ม.ที.เอส.พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และจะรับรู้เพียงกำไรร้อยละ 40

(ตามสัดส่วนการลงทุน)

ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

โครงการของกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย 3 โครงการ ได้แก่

1. โครงการจักรไฟศาล 18 มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 521.21 ล้านบาท
2. โครงการเฟิร์น มีมูลค่าโครงการสำหรับเฟสแรกประมาณ 141.78 ล้านบาท (มูลค่ารวมทั้งโครงการประมาณ 554.55 ล้านบาท) และ
3. โครงการไอดีล มีมูลค่าโครงการสำหรับเฟสที่ 4 ซึ่งพัฒนาเป็นเฟสแรกประมาณ 407.78 ล้านบาท (มูลค่ารวมทั้งโครงการประมาณ 1,265.50 ล้านบาท)

สำหรับโครงการไอดีล เป็นโครงการร่วมลงทุนโดยบริษัทร่วมคือ บริษัท เอ็ม.ที.เอส.พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โดยบริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 40 (ตามสัดส่วนการลงทุน) ซึ่งโครงการจักรไฟศาล 18 และโครงการไอดีลได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรับรู้รายได้แล้ว สำหรับโครงการเฟิร์น เฟส 1 อาคารพาณิชย์เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในไตรมาส 2 ปี 2563 ที่ผ่านมา และจะเริ่มเปิดขายเฟส 2 ทาวน์โฮม มูลค่าประมาณ 413 ล้านบาท ในช่วงประมาณไตรมาส 2 ปี 2564 และคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาส 3 ปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2564 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ CANNA (โรงโม่ จังหวัดชลบุรี) และโครงการ Peony&Pine (รังสิต) โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสองโครงการประมาณ 1,009 ล้านบาท หากมีความไม่แน่นอนของการก่อสร้างหรือความสำเร็จของโครงการอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้ ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการของบริษัทขึ้นกับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจและภาวะอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ความต้องการที่พักอาศัยของผู้บริโภคในเขตพื้นที่ต่างๆ การเปลี่ยนแปลงของนโยบายภาครัฐ ระบบขนส่งมวลชน สาธารณะรวมถึงระบบราง และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการต่าง ๆ บริษัทจะมีความศึกษาและวางแผนการดำเนินการของโครงการต่าง ๆ รวมถึงการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายและเพื่อให้แบรนด์เป็นที่รู้จัก ซึ่งจากผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา บริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการจองและอัตราการโอนสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินจำนวนมากเก็บไว้เพื่อรอพัฒนาโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้เนื่องจากคู่แข่งที่เพิ่มมากขึ้น หรือราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามที่วางแผนไว้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ นอกจากนี้บริษัทยังอาจมีความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนผังเมืองจากหน่วยงานราชการที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ดี บริษัทได้จัดเตรียมที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการไว้เรียบร้อยแล้วเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะมีที่ดินในการพัฒนาโครงการในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ในขณะที่เดียวกันบริษัทได้ทำการศึกษาทิศทาง การเติบโตของที่อยู่อาศัย ศักยภาพของทำเลที่ดินในการพัฒนาโครงการ ความเป็นไปได้ของโครงการและผลตอบแทนอย่างละเอียด ข้อจำกัดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดเตรียมแผนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต ที่ผ่านมามีกลุ่มนายหน้าที่ดินได้เข้ามาเสนอที่ดินให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องรวมถึงการแนะนำจากสายสัมพันธ์ของผู้บริหาร ทั้งนี้บริษัทจะซื้อที่ดินในราคาที่ทำการประเมินแล้วว่า สามารถนำมาพัฒนาโครงการสร้างรายได้และกำไรตามเกณฑ์ของบริษัทเท่านั้น

ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยของลูกค้า

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่รวมถึงบริษัทจะทำการเปิดขายโครงการล่วงหน้า ก่อนที่การก่อสร้างจะแล้วเสร็จ (Pre-sales) เนื่องจากต้องการเงินบางส่วนจากลูกค้าสำหรับการพัฒนาโครงการ และต้องการแบ่งเบาภาระของลูกค้าที่ต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยในช่วงที่เปิดขายโครงการหรือ Pre-sales ดังกล่าว ลูกค้าจะต้องทำหนังสือจองพร้อมชำระค่าจอง และทำสัญญาจะซื้อจะขายพร้อมกับชำระค่าทำสัญญา รวมทั้งมีการผ่อนชำระเงินค่างวดตามงวดที่ระบุในสัญญา ดังนั้น หากในช่วงที่โครงการยังสร้างไม่เสร็จหรือการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด แล้วลูกค้าทำการยกเลิกการซื้อ โดยระงับการชำระเงินที่ต้องชำระตามสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่างวด ทำให้กระแสเงินสดรับจากลูกค้าอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งจะมีผลต่อการวางแผนการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการ และรายได้จากการขายไม่เป็นไปตามประมาณการที่วางไว้

ในปี 2561, 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา และเงินค่างวดจำนวน 0.10 ล้านบาท, 0.02 ล้านบาท และ 0.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05, ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.42 ของรายได้รวมตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท ทั้งนี้ หากพิจารณาสัดส่วนของจำนวนหลังที่ยกเลิกสัญญาของบริษัทในปี 2561, 2562 และ งวด 9 เดือนแรกปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 9.38, ร้อยละ 38.89 และร้อยละ 8.82 ของจำนวนหลังที่มีการทำสัญญาตามลำดับ โดยในปี 2562 การยกเลิกสัญญานั้นมาจากโครงการลาซังโฮจำนวน เท่ากับ 5 单元 จากจำนวนยกเลิกสัญญาทั้งหมด 7 单元

ในปี 2562 สาเหตุมาจากลูกค้ามีปัญหาทางเศรษฐกิจและการขออนุมัติสินเชื่อไม่ผ่านโดยลูกค้าที่ยกเลิกบางรายทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมากกว่า 1 ยูนิต ทำให้ไม่สามารถขออนุมัติสินเชื่อได้ตามวงเงินที่ต้องการได้เนื่องจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกยกเลิกดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่มีความต้องการผ่านทีมงานขายของบริษัทต่อไปและสามารถปิดการขายของโครงการลาซิโอได้ในไตรมาส 1 ปี 2563 ประกอบกับปี 2562 บริษัทมีจำนวนทำสัญญาใหม่ลดลงจากปี 2561 มากเมื่อเทียบกับจำนวนยกเลิกสัญญา จึงมีผลทำให้สัดส่วนยกเลิกสัญญาในปี 2562 ค่อนข้างสูง สาเหตุของการทำสัญญาใหม่ลดลง เนื่องจาก โครงการจักรไฟศาล 18 และ โครงการลาซิโอ ที่อยู่ระหว่างเปิดขายในปี 2562 มีจำนวนยูนิตเหลือขายน้อยและอยู่ในช่วงใกล้ปิดการขาย

สำหรับบริษัทร่วมหรือ MTS ในปี 2561 2562 และ 2563 MTS มีรายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จำนวน 0.09 ล้านบาท, 0.61 ล้านบาท และ 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.53 , ร้อยละ 0.95 และร้อยละ 0.43 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยในปี 2561 MTS ยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าจึงยังไม่มีรับรู้รายได้จากการขายแต่อย่างใด และมีสัดส่วนของจำนวนหลังที่ยกเลิกสัญญาของบริษัทร่วมในปี 2561, 2562 และ 2563 คิดเป็นร้อยละ 10.53, ร้อยละ 67.06 และร้อยละ 59.38 ของจำนวนหลังที่มีการทำสัญญาตามลำดับ โดยสาเหตุการยกเลิกในปี 2562 มาจากการปรับแผนพัฒนาโครงการ ทำให้เกิดความล่าช้า ส่งผลให้มีลูกค้าบางส่วนเกิดความกังวลใจจึงขอยกเลิกสัญญาเนื่องจากเปลี่ยนใจไปซื้อบ้านพร้อมอยู่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน การก่อสร้างบ้านนั้นเป็นไปตามแผนงานการขายและไม่มีปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างแต่อย่างใด สำหรับปี 2563 มีสาเหตุมาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้ลูกค้าได้ชะลอการตัดสินใจในการซื้อบ้านออกไป จึงทำให้ในไตรมาส 1 ปี 2563 มีจำนวนลูกค้าที่ทำสัญญาก่อนหน้านั้นน้อย ในขณะที่จำนวนยกเลิกสัญญาก่อนหน้านั้นมาก อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การขายมีสัญญาณที่เริ่มดีขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2563 โดยมีจำนวนลูกค้าที่ทำสัญญาในไตรมาส 1, ไตรมาส 2, และไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 14, 22, และ 11 ยูนิตตามลำดับ และในขณะที่จำนวนยกเลิกสัญญาในไตรมาส 1, และไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 22 และ 13 ยูนิตตามลำดับ โดยในไตรมาส 3 ปี 2563 ไม่มีการยกเลิกสัญญาแต่อย่างใด

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทร่วมมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีแนวทางขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงมีทีมงานในการติดตามและประสานงานกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด อีกทั้งอำนวยความสะดวกและแก้ไขปัญหาเพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและมีการประสานงานในส่วนการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินด้วย ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยหลังที่มีการยกเลิกสัญญา ทางบริษัทยังสามารถนำมาขายให้ลูกค้ารายใหม่ได้ ทำให้ผลกระทบของความเสี่ยงข้างต้นต่อกลุ่มบริษัทมีไม่มาก อย่างไรก็ดี ยูนิตที่ถูกยกเลิกส่วนใหญ่สามารถขายได้เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงไม่มีผลกับกระแสเงินสดแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการต่างๆ ให้อย่างชัดเจนโดยต้องศึกษาความเป็นไปได้ให้ครอบคลุมทุกด้านก่อนที่จะลงทุนพัฒนาโครงการ มีการศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว ประกอบด้วย ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การตรวจสอบรังวัดของโฉนดที่ดิน ภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงประเด็นกฎหมายต่างๆ จากนั้นศึกษาตลาดโดยสำรวจความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายเพื่อการออกแบบและจัดวางผังโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าให้แล้วเสร็จก่อน จึงทำการศึกษาความเป็นไปได้และประมาณการผลตอบแทนของโครงการ รวมไปถึงศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน นอกจากนี้ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายและเพื่อให้แบรนด์ของบริษัทเป็นที่รู้จัก ซึ่งจากผลการดำเนินงานในอดีต

บริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง มีรายได้อยู่ในระดับที่น่าพอใจสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

ความเสี่ยงจากโรคระบาดไวรัสโควิด-19

จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่มีการแพร่ระบาดในหลายประเทศทั่วโลกเป็นวงกว้างทั้งทวีปเอเชีย ยุโรป และทวีปอเมริกาอันส่งผลให้เกิดผู้เจ็บป่วยและเสียชีวิตเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังกระทบถึงอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โรงแรม รวมไปถึงการลงทุนทั้งในและระหว่างประเทศ ภาคการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ ภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลกระทบต่อการจ้างงาน ค่าจ้าง ซึ่งย่อมกระทบต่อการสูญเสียรายได้ของบุคคลรวมถึงเศรษฐกิจของประเทศ สำหรับประเทศไทยการขอความร่วมมือจากรัฐบาลให้อยู่บ้านหยุดเชื้อเพื่อชาติ โดยขอให้ประชาชนให้ความร่วมมืออยู่บ้านในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อโครงการของบริษัทที่ถึงแม้ว่าโครงการจะเปิดขายแต่จำนวนลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการนั้นมีจำนวนน้อย บริษัทจึงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ซื้อบางรายชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน หรือผู้ที่ซื้อไปแล้วและกำลังผ่อนค่างานไม่สามารถผ่อนค่างานต่อได้ หรือผู้ที่กำลังจะโอนกรรมสิทธิ์ขอเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปหรือในท้ายที่สุดอาจยกเลิกการซื้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 และในอนาคต

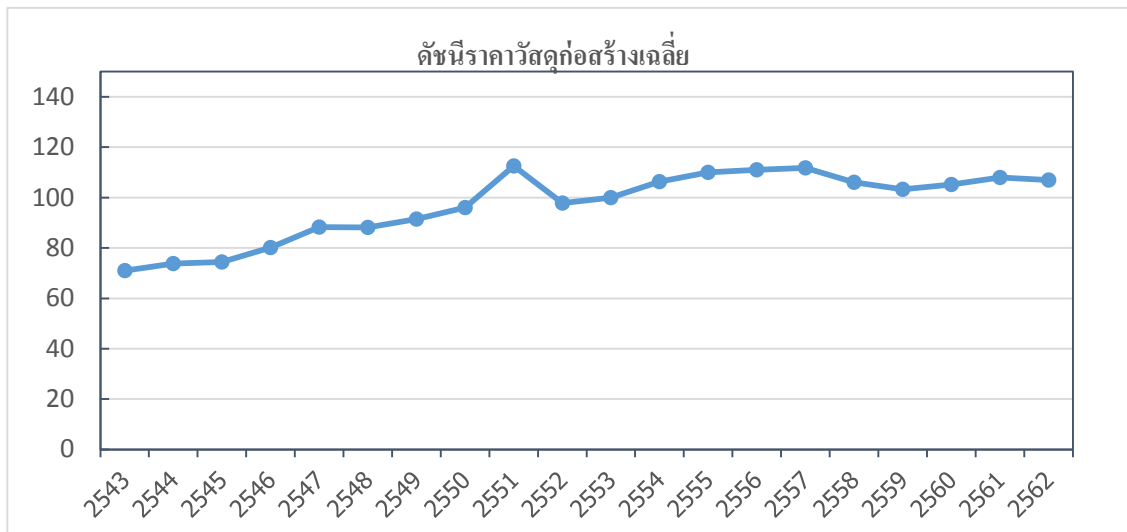
อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้เพิ่มการพิจารณาและความระมัดระวังในการลงทุนโครงการของบริษัทมากขึ้น พร้อมทั้งปรับเปลี่ยนวิธีการขายโดยเน้นการขายออนไลน์มากขึ้น การให้ส่วนลดหรือของแถมพิเศษช่วงเวลานี้ เช่น โปรโมชั่น # ลดสู้โควิด ลดราคาพิเศษ ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารได้ติดตามข่าวสารต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อที่จะรับมือให้ทันกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งให้ฝ่ายขายของบริษัทติดตามดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดมากยิ่งขึ้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านสำเร็จ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์โควิด-19 ผู้บริโภคใช้ชีวิตอยู่บ้านมากขึ้น จะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์แนวราบได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นจากผลกระทบดังกล่าว ซึ่งโครงการของบริษัท มีหลักในการออกแบบเพื่อตอบโจทย์ในเรื่องของประโยชน์ใช้สอยในตัวบ้านที่คุ้มค่า กำหนดราคาที่เหมาะสมได้ นอกจากนี้บริษัทยังเห็นโอกาสจากการที่ภาครัฐสนับสนุนเงินกู้ให้กับประชาชนที่ต้องการมีบ้านหลังแรกในราคาระดับล้านต้นๆ ทำให้บริษัททบทวนและปรับเปลี่ยนแผนการขายโครงการใหม่ โดยวางแผนการก่อสร้างตามอุปสงค์ของลูกค้า ซึ่งจะทำให้สามารถลดความเสี่ยงในด้านการใช้เงินทุนในการก่อสร้างจำนวนมากในคราวเดียวได้

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถมีผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายของบริษัท ถ้าหากไม่ได้มีการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วน อาจจะทำให้บริษัทปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทเนื่องจากต้องมีการแก้ไขดัดแปลงเพื่อให้เป็นไปอย่างถูกต้อง อาทิเช่น พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎหมายผังเมือง เป็นต้น นอกจากนี้ที่ผ่านมายังมีความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศเป็นระยะ ๆ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อระบบเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาวะเบี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ทันเหตุการณ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง



รูปภาพแสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2543 -2562 ที่มา : กรมเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

จากข้อมูลของกรมเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แสดงดัชนีรวมเฉลี่ยรายเดือนของราคาวัสดุก่อสร้างรายปีตั้งแต่ปี 2543 – 2562 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.18 ต่อปี (CAGR : Compound Annual Growth Rate) ซึ่งที่ผ่านมาดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของระบบสาธารณสุข โภคพื้นฐานจากภาครัฐและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากภาคเอกชนและมีการปรับลดลงในบางช่วงเวลา โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2561 ปี 2562 และ งวด 8 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 107.9, 106.6, และ 104.4 ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุการปรับลดลงมาจากการลดลงของราคาดมเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดสุขภัณฑ์และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้จัดให้มีหน่วยงานควบคุมงานก่อสร้างที่ทำหน้าที่กำหนดประเภทคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในแต่ละโครงการ โดยจะประเมินและคำนวณราคาวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมดและจะคำนวณเพื่อค่าความผันผวนจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างในต้นทุนของโครงการไว้ในงบประมาณการก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ทั้งนี้บริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง ในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการปรับตัวสูงขึ้นบริษัทจะทำการเจรจากับผู้ขายให้มีการยืนยันราคาเดิม หรือต่อรองกับคู่ค้า เพื่อเป็นการควบคุมและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนได้ระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“MTS”)

ปี 2563 บริษัทรับรู้รายได้จาก 2 โครงการ คือ โครงการจักรไพศาล 18 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยโครงการอยู่ในช่วงปลายของการขาย มียูนิตเหลือขายจำนวน 7 ยูนิต ส่วนอีกโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา คือ โครงการเฟิร์นในเฟส 1 อาคารพาณิชย์ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ 60% เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ของปี 2563 ที่ผ่านมานอกจากนี้

บริษัทจะรับรู้รายได้จากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม คือ MTS ซึ่งพัฒนาโครงการไอคิල් โดยรับรู้ในสัดส่วนร้อยละ 40 ตามสัดส่วนการลงทุน ซึ่งส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ (0.95), ร้อยละ 4.47 และร้อยละ 14.49 ของรายได้จากการขายของบริษัท รายละเอียดกำไรของบริษัทและส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมมีดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดกำไรของบริษัทและส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

รายการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กำไรของบริษัทก่อนรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	61.94	33.95	2.32
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.99)	6.90	12.45
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.70)	(7.02)	(0.61)
กำไรสุทธิของบริษัท	47.25	33.83	14.17

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2563 หากไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจาก MTS แล้ว บริษัทจะมีผลการดำเนินงานกำไร 2.32 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จากการขายของบริษัทในไตรมาส 1, ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 12.14, 22.42 และ 29.31 ล้านบาทแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการดำเนินธุรกิจที่ดีขึ้นของบริษัทจากการฟื้นตัวจากภาวะการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รวมทั้งบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทเองเพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของรายได้และลดการพึ่งพิงจากส่วนแบ่งกำไรจากโครงการไอคิල් โดยในปี 2563 บริษัทจะยังสามารถรับรู้รายได้ของโครงการจักรไพศาล 18 และโครงการเฟิร์นในเฟสที่ 1 อาคารพาณิชย์ และในไตรมาส 4 ปี 2563 บริษัทจะเริ่มพัฒนาโครงการเฟิร์น เฟสที่ 2 ทาวน์โฮม และคาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2564 นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มอีก 2 โครงการมูลค่ารวมทั้งสองโครงการประมาณ 1,009 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2564 -2565 เช่นกัน

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแล MTS เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท มีการกำกับดูแลผ่านการประชุมคณะกรรมการบริษัท MTS ซึ่งมีการจัดประชุมอย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้งเพื่อรายงานผลการดำเนินงานของ MTS โดยบริษัทส่งตัวแทนเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทของ MTS จำนวน 3 ท่านจากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 6 ท่าน ในส่วนของการลงนามผูกพัน MTS ในเรื่องใดๆ ก็ตาม ต้องได้รับความเห็นชอบจากทางบริษัทด้วย เนื่องจากได้กำหนดให้กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันโดยจะต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทท่านหนึ่งท่าน

ไคลงนามร่วมในการเอกสารและประทับตราสำคัญของบริษัททุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินของ MTS โดย MTS จะส่งข้อมูลทางการเงินให้บริษัททราบทุกเดือน เพื่อสอบถามว่าข้อมูลทั้งหมดถูกต้อง และไม่มีข้อผิดพลาดใดๆ โดย MTS มีการทำหนังสือบันทึกความเข้าใจเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งระบุกำหนดเวลาในการส่งข้อมูลรายละเอียดงบการเงินของ MTS ให้แก่บริษัทเพื่อตรวจสอบและจัดทำงบการเงิน อย่างไรก็ตาม MTS ยังได้มีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในตรวจสอบกระบวนการหลัก 4 ระบบสำคัญ ได้แก่ 1) ระบบรายได้และการรับชำระหนี้ 2) ระบบการบริหารต้นทุนโครงการ 3) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง และการจ่ายชำระหนี้ และ 4) ระบบการปิดบัญชีและการจัดทำรายงานทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจได้ว่า MTS มีระบบการบริหารจัดการและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพที่รัดกุมเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งจากการตรวจสอบระบบควบคุมภายในที่ผ่านมา MTS มีการปรับปรุงและแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในมาโดยตลอด ทำให้ MTS มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอกับลักษณะธุรกิจและสร้างความเชื่อมั่นได้ว่าระบบบริหารจัดการ มีประสิทธิภาพและโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของบริษัท โดยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท และการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

1 ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 18.71 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัว ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิของบริษัท และทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถดำเนินการขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ จะช่วยลดการพึ่งพิงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะลดผลกระทบภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทได้

2 ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการขอสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ประกอบการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยได้ศึกษาพฤติกรรมลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และจัดเงื่อนไขการซื้อและผ่อนค่านำให้กับลูกค้าติดตาม ดูแล ให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ลูกค้าสามารถวางแผนการเงินได้อย่างเหมาะสมและส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในอนาคตให้น้อยที่สุด

ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เนื่องด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย มาตรการ LTV (Loan to Value) หรือ มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้กู้บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป เพื่อควบคุมวินัยทางการเงินและลดการซื้อเพื่อเก็งกำไรในอนาคต ซึ่งได้ประกาศใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นมา ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น ทำให้ภาพรวมของอุตสาหกรรมชะลอตัวลงอย่างมาก และเมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณาแล้วว่าจึงได้ประกาศปรับปรุงเกณฑ์ LTV เพื่อสนับสนุนคนอยากมีบ้าน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2563 เป็นต้นมา โดยการปรับลด LTV ครั้งใหม่นี้จะช่วยให้ผู้ซื้อบ้านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยเข้าถึงเกณฑ์เงินกู้ได้ง่ายขึ้น ทั้งยังสามารถนำเงินที่กู้เพิ่มได้ 10% ไปซื้อของที่เป็นจำเป็นสำหรับบ้านหลังแรกได้ด้วย

สรุปการวางดาวน์ขั้นต่ำตามมาตรการ LTV ล่าสุด

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญา	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	สัญญาผู้หลังแรก	กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน และกู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านหรือ สิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย
	สัญญาผู้หลังที่ 2	10% หากผ่อนสัญญาแรกแล้ว 2 ปีขึ้นไป หรือ 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	30%
10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาผู้หลังที่ 1	10%
	สัญญาผู้หลังที่ 2	20%
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	30%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว แต่บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อบริษัทค่อนข้างน้อย เนื่องจากลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านหลังแรกจึงไม่เข้าข่ายผู้ขอสินเชื่อที่มีสัญญาผู้ที่อยู่อาศัยสองหลังพร้อมกัน และสินค้าของบริษัทมีราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท แต่จะส่งผลดีต่อบริษัทมากขึ้นคือ ช่วยส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น ซึ่งตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท นอกจากนี้จากการดำเนินงานที่ผ่านมา ก่อนที่โครงการจะสร้างเสร็จ บริษัทจะติดตามดูแลและแนะนำลูกค้าในการยื่นขอสินเชื่ออย่างใกล้ชิดเพื่อลดข้อผิดพลาดทางการสื่อสารระหว่างลูกค้ากับธนาคาร และเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อกับสถาบันการเงินคู่ค้าของบริษัท

ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการและการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัท

แหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัท ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการจะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก บริษัทมีนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ จากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งโครงการ ประกอบไปด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้าง ในบางกรณีสถาบันการเงินอาจให้เงินกู้แบบวงเงินชั่วคราว (Bridging Loan) ก่อนเพื่อให้บริษัทนำเงินกู้ไปจ่ายชำระค่าที่ดิน และสำหรับค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง สถาบันการเงินจะพิจารณาเงินกู้ยืมระยะยาวให้บริษัทรวมถึงอาจพิจารณาเปลี่ยนวงเงินกู้ชั่วคราวในการชำระค่าที่ดินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในภายหลัง ทั้งนี้เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวประกอบกับเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น จึงอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการไม่ทันตามแผนงานในการก่อสร้างทำให้บริษัทมีปัญหาสภาพคล่องของบริษัทจนอาจส่งผลให้แผนการพัฒนาโครงการล่าช้าออกไปส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทได้ โดยเฉพาะในการจ่ายชำระค่าที่ดินซึ่งบริษัทไม่สามารถชะลอหรือเลื่อนการชำระออกไปได้เหมือนการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากบริษัทต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพราะหากบริษัทไม่ชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะทำให้บริษัทไม่ได้ที่ดินที่มีศักยภาพที่สามารถพัฒนาเป็นโครงการ ทำให้เป็นการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และต้องสูญเสียเงินมัดจำค่าที่ดินจากการถูกริบเงินมัดจำไปได้ ทำให้บริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องใช้แหล่งเงินทุนอื่นเช่นเงินกู้ยืมระยะสั้นซึ่งมีต้นทุนการกู้ยืมที่สูงกว่าเงินกู้ยืมระยะยาวหรือใช้เงินกู้ยืมจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ในการพัฒนาโครงการ

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาค่าความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินและเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาสภาพคล่องของบริษัทในสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทได้มีการปรับแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่ใช้เงินลงทุนไม่มาก และสามารถทยอยพัฒนาโครงการและทยอยขายในจำนวนยูนิตที่ไม่มาก อาทิเช่น การเลื่อนแผนพัฒนาโครงการ CANNA โรงโม่ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ขึ้นมาดำเนินการให้เร็วขึ้นเนื่องจากโครงการ CANNA โรงโม่เป็นโครงการ อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่มีสภาพพื้นที่ที่พร้อมในการก่อสร้างโดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน และเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนไม่มากเพราะสามารถทยอยก่อสร้างทีละไม่กี่ยูนิตและทยอยนำออกขายได้อย่างรวดเร็ว

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

ความเสี่ยงจากผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ครอบครัวจักรไพศาลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.47 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และทั้งนี้ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนแล้ว ครอบครัวจักรไพศาล จะถือหุ้นรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 69.42 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจมีความเสี่ยงจากการที่ครอบครัวจักรไพศาลมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายบริหารงาน และสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุนและการลดทุน เป็นต้น ซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจเรื่องที่ครอบครัวจักรไพศาลเสนอได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานและมีความโปร่งใส บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างการจัดการของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและมีการกำหนดขอบเขตการดำเนินงานและการมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังมีการแต่งตั้งบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัท จำนวน 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน โดยที่ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการตัดสินใจรวมถึงพิจารณาให้ความเห็นหรืออนุมัติรายการต่าง ๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เนื่องจากคุณวีระพันธ์ จักรไพศาล เป็นผู้ก่อตั้ง กรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการผู้จัดการ เป็นซึ่งเป็นผู้บริหารหลักของบริษัทที่กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัท นอกจากนี้ คุณวีระพันธ์ ยังเป็นผู้มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท ตลอดจนมีสายสัมพันธ์อันดีในแวดวงธุรกิจและคู่ค้าต่าง ๆ ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหลักดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนั้นในการดำเนินงานของบริษัทในปัจจุบันมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารซึ่งจะมีการประชุมทุกเดือนเพื่อพิจารณาให้ความเห็นร่วมกันในการดำเนินงานของบริษัท เช่น ความคืบหน้าโครงการของบริษัท โครงการในอนาคต ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการสร้างและรักษานักการตลาดโดยได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งของบริษัทสำหรับตำแหน่งที่สำคัญ เช่น ผู้บริหารสูงสุดแต่ละหน่วยงาน ตลอดจนการสนับสนุนผู้บริหารและพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในการทำงานและมีการพิจารณาผลตอบแทนที่เหมาะสม นอกจากนี้ยังเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องทุกปี เช่น การสัมมนาประจำปีของบริษัท และการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าจดทะเบียนในตลาด เอ็ม เอ ไอ แล้ว บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสรรหานักการตลาดที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมงานกับบริษัทได้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวลง

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการพึ่งพิงคุณวีระพันธ์ จักรไพศาล โดยใช้ทรัพย์สินส่วนตัวและบัญชีเงินฝากของคุณวีระพันธ์ จักรไพศาลและบัญชีเงินฝากของบริษัท ไพศาลพิพัช จำกัดซึ่งคุณวีระพันธ์ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นหลักประกันค้ำเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกัน โดยบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.150 - 6.125 ต่อปี โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีภาระหนี้คงเหลือ จำนวน 129.59 ล้านบาท บริษัทได้มีการดำเนินการเพื่อลดการพึ่งพิง ดังนี้

- สำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีที่มีทรัพย์สินของกรรมการมาค้ำประกัน ซึ่งวงเงินดังกล่าวจะมาเพื่อไถ่ถอนตัวแลกเงินที่นำมาชำระค่าที่ดินโครงการ CANNA ที่โรงโป๊ะ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี บริษัทได้มีการเจรจาวงเงินสินเชื่อระยะยาวกับสถาบันการเงินไปแล้วแห่งหนึ่ง และอยู่ในระหว่างการจัดทำแผนการขอสินเชื่อสำหรับโครงการดังกล่าว เมื่อได้รับการอนุมัติวงเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการแล้ว บริษัทจะดำเนินการเพื่อขอปลดหลักทรัพย์ค้ำประกันของคุณวีระพันธ์ต่อไป
- สำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีอื่น ซึ่งเป็นวงเงินที่บริษัทใช้ในการดำเนินกิจการมาตั้งแต่ประกอบธุรกิจในช่วงเริ่มแรกนั้น บริษัท คาดว่าภายหลังจากที่บริษัทสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท ฯ จะมีเงินระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินระดมทุนดังกล่าวบางส่วนมาชำระหนี้บางส่วนของวงเงินเบิกเกินบัญชีที่ใช้ทรัพย์สินของคุณวีระพันธ์ และบัญชีเงินฝากของบริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด รวมทั้งเจรจาขอปลดหลักประกันบางส่วนเพื่อลดการฟุ้งเฟ้อดังกล่าว

อย่างไรก็ดี การอนุมัติหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงินดังกล่าวด้วย

สำหรับแนวทางในอนาคต บริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนจากส่วนทุนหรือแหล่งเงินกู้ยืมภายนอกที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทค้ำประกันให้เพียงพอก่อน หากมีความจำเป็นต้องรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยามสำนักงาน ก.ล.ด. บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด.และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107562000122
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	153/3 หมู่ที่ 6 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โทรศัพท์	:	02-157-1958
โทรสาร	:	02-1571959
เว็บไซต์	:	www.jakpaisanestate.com
E-Mail	:	support@jakpaisanestate.com
ทุนจดทะเบียน	:	320,000,000 บาท (สามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ณ วันที่ 13 มกราคม 2564)	:	320,000,000 บาท (สามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)

บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551101303
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	40,42,44 อาคารสถาบันพัฒนาทองคำ ชั้น 2 ถนนทรัพย์สิน แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร 10200
โทรศัพท์	:	02-770-7777
ทุนจดทะเบียน	:	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	100.00 บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน)
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	:	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 40

ข้อมูลของบุคคลอ้างอิง

ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท คีลรอยท์ ทัช โรแมนติก ไฮยีส สอบบัญชี จำกัด 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23 – 27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 02-034-0000 โทรสาร : 02-034-0100
ผู้ตรวจสอบภายใน	:	บริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด 253 ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 02-261-9699 โทรสาร : 02-261-9697
ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	บริษัท ฟินเน็กซ์ แอดไวเซอร์ จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ล แบงก์ค็อก ชั้น 6 ห้อง 606 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 02-029-7172 โทรสาร : 02-029-7173
ที่ปรึกษากฎหมาย	:	นายชาญชัย หอระดาน 100/20 หมู่ที่ 6 หมู่บ้านไอรিস ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอมะเมือง จังหวัดสมุทรปราการ โทรศัพท์ 089 8876692
นายทะเบียนหลักทรัพย์ หุ้นสามัญ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9999 โทรสาร : 02-009-9991

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียน เท่ากับ 320,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีทุนเรียกชำระแล้ว 237,290,100 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 237,290,100 หุ้น และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเมื่อวันที่ 8, 11 และ 12 มกราคม 2564 จำนวน 82,709,900 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.85 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วรวม 320,000,000 บาท แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญทั้งสิ้น 320,000,000 หุ้น

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และภายหลัง IPO บริษัทมีผู้ถือหุ้นตามสมุดทะเบียนดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	วันที่ 31 ธันวาคม 2563		หลัง IPO	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
กลุ่มครอบครัวจักรไพศาล				
นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	173,331,900	73.05	173,331,900	54.17
นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	23,729,100	10.00	23,729,100	7.41
นายฉัฐพงษ์ จักรไพศาล	23,729,100	10.00	23,729,100	7.41
นางบัวขาว จักรไพศาล	1,000,000	0.42	1,000,000	0.31
รวม	221,790,100	93.47	222,141,100	69.30
นักลงทุนชาวญี่ปุ่น				
นายอิโรชิ คิคุจิ	15,000,000	6.32	15,000,000	4.69
รวม	15,000,000	6.32	15,000,000	4.69
อื่นๆ				
นายชนะชัย ชัยมงคลทรัพย์	500,000	0.21	500,000	0.16
รวม	500,000	0.21	500,000	0.16
ประชาชนทั่วไป	-	-	82,358,900	25.85
รวมทั้งสิ้น	237,290,100	100.00	320,000,000	100.00

ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ระหว่าง บริษัท (“ผู้กู้”) กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้”) ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2562 และบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ซึ่งมีวงเงินกู้รวม 217 ล้านบาท ได้มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมว่า “ตลอดอายุแห่งสัญญานี้ ผู้กู้สัญญาว่าจะให้ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล รวมถึงภรรยาและบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล คงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้กู้ไว้ร่วมกัน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของผู้กู้”

การออกหุ้นเพิ่มทุน

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2561 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิม 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 237.29 ล้านบาท โดยการเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญใหม่จำนวน 372,901 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 37.29 ล้านบาท บริษัทรับชำระค่าหุ้นโดยการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีมูลค่าสุทธิรวมจำนวน 73.08 ล้านบาท บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่าหุ้นที่ตราไว้และมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมาเป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 35.79 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมจำนวน 237.29 ล้านบาท เป็นจำนวน 320.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 82,709,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นจำนวน 82.71 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่จำนวนดังกล่าวทั้งจำนวนเสนอขายต่อประชาชน

การออกหลักทรัพย์อื่น

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 บริษัทออกตั๋วแลกเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 80 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

	ตั๋วแลกเงิน
ชื่อตราสาร	ตั๋วแลกเงินของ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1/2563
วันที่ออกตราสาร	21 พฤษภาคม 2563
วันที่ครบกำหนด	7 กรกฎาคม 2563
อายุตราสาร	47 วัน
ประเภทตราสาร	ตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน
จำนวนหน่วยที่ขาย	1 ฉบับ
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	80,000,000 บาท
จำนวนเงิน	80,000,000 บาท

	ตัวแลกเงิน
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดจำนวนไม่เกิน 10 ฉบับ / ราย โดยเป็นการเสนอขายในคราวเดียวให้แก่นายวิระพันธ์ จักรไพศาล กรรมการ บริษัท ผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีความสัมพันธ์ เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ* ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ กฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.50 ต่อปี
ข้อจำกัดในการดำรงอัตราส่วนทาง การเงิน	ไม่มี
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ไม่มี
หลักประกัน	ไม่มี

หมายเหตุ: * ผู้ลงทุนที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ บุคคลที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่เป็นความสัมพันธ์ทางด้านธุรกิจ การลงทุน หรือการบริหารและการจัดการของบริษัทฯ เช่น ลูกค้า ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ บุคคลที่จะเข้ามาร่วมธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทในเครือของบริษัทฯ (บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน หรือบริษัทร่วม) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตั้งแต่ร้อยละ 5 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมด กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทในเครือ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2563 บริษัทได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยครบถ้วนตามจำนวนแล้วเรียบร้อยแล้ว

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ได้อนุมัตินโยบายจ่ายเงินปันผลและมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม 2562 เป็นต้นไป ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัท หลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมตามงบการเงินของบริษัท และในกรณีที่งบการเงินของบริษัทมีผลขาดทุนสะสมอยู่ บริษัทจะไม่มีการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณากำหนดให้มีการจ่ายเงินปันผลในอัตราน้อยกว่าที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และสภาพคล่องของบริษัท รวมไปถึงความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการขยายธุรกิจของบริษัท ในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควร

โดยการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัท อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผลได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทร่วม

บริษัทร่วมไม่ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่แน่นอน การพิจารณาจ่ายเงินปันผลของบริษัทร่วมจะพิจารณาจากกำไรสุทธิที่เหลือหลังจากหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทร่วม อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และสภาพคล่องของบริษัท รวมไปถึงความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการขยายธุรกิจของบริษัท ในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควร

โดยการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัท อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผลได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจำนวน 4 ชุด เพื่อดูแลระบบการบริหารและระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	กรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการ/ กรรมการตรวจสอบ
2. นายไพโรจน์ วัชรสมิทธิ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ ประธาน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายชวภาส ออค์มัทมงคล	กรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการตรวจสอบ
4. นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	กรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการผู้จัดการ/ รักษาการรอง กรรมการผู้จัดการฝ่ายงานสนับสนุนกลยุทธ์
5. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ รองกรรมการ ผู้จัดการฝ่ายงานวิศวกรรมและออกแบบ
6. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานสนับสนุนธุรกิจ/ เลขานุการบริษัท
7. นายธนพล ฐุมพลกุลวงศ์	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร

หมายเหตุ: ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล หรือนางสาวสุนิสา จักรไพศาล พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่จัดประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	4/4	5/5
2. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	4/4	5/5
3. นายชวภาส องค์มัทมงคล	4/4	5/5
4. นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	4/4	5/5
5. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	4/4	5/5
6. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	4/4	5/5
7. นายธนพจน์ ชุมพลกุลวงศ์	4/4	5/5

คณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
2. พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3. นายชวภาส องค์มัทมงคล	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

โดยมีนายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ นายไพโรจน์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์การเงิน และระดับปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ จาก Oklahoma University ประเทศสหรัฐอเมริกา และมีนางสาวสุนิสา จักรไพศาล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่จัดประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	4/4	4/4
2. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	4/4	4/4
3. นายชวภาส องค์มัทมงคล	4/4	4/4

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายชวภาส ออค์มัทมงคล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมีนางสาวสุนิสา จักรไพศาล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่จัดประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายชวภาส ออค์มัทมงคล	3/3	1/1
2. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	3/3	1/1
3. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	3/3	1/1
4. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	3/3	1/1
5. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	3/3	1/1

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัท โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมีนางสาวสุนิสา จักรไพศาล เข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่จัดประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายไพโรจน์ วงศ์สมบัติ	2/2	2/2
2. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	2/2	2/2
3. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	2/2	2/2

คณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารของบริษัท ซึ่งปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	กรรมการบริหาร
3. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	กรรมการบริหาร
4. นายธนพล ทุมพลกุลวงศ์	กรรมการบริหาร
5. นายสุวิทย์ วรรณศิริสุข*	กรรมการบริหาร

*ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ได้มีมติแต่งตั้ง นายสุวิทย์ วรรณศิริสุข เป็นกรรมการบริหาร เพิ่มอีก 1 ท่าน

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัทตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายวิระพันธ์ จักรไพศาล	กรรมการผู้จัดการ/ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนกลยุทธ์
2. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานวิศวกรรมและออกแบบ
3. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานสนับสนุนธุรกิจ
4. นายสุวิทย์ วรรณศิริสุข	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ: ผู้บริหาร หมายความว่า ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้บริหารของบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัทและผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

เลขานุการบริษัท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวสุนิสา จักรไพศาล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งมีข้อมูลและรายละเอียดประวัติตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

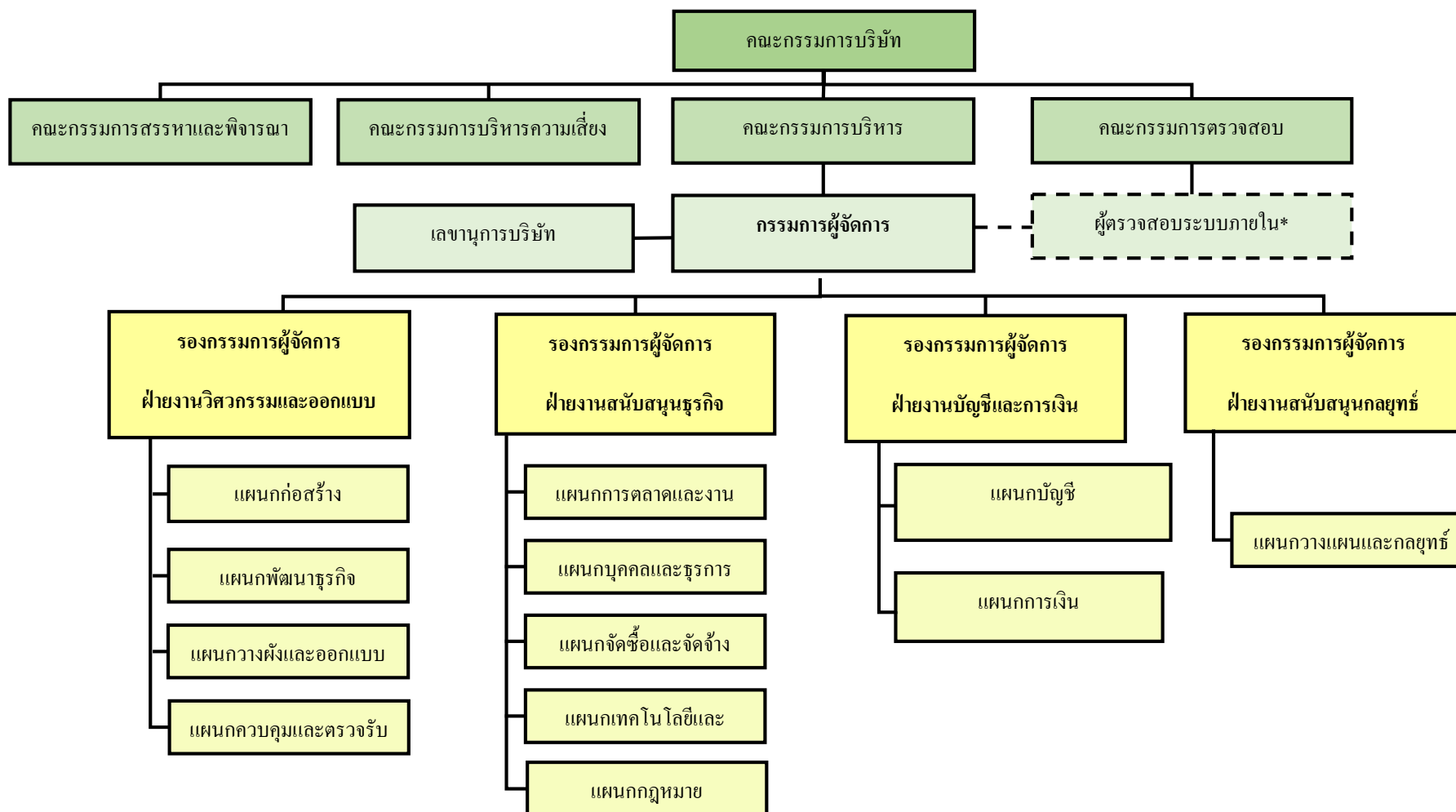
1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - 1) ทะเบียนกรรมการ
 - 2) หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัท
 - 3) หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัท ได้รับรายงานนั้น และบริษัทต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูล และดูแลให้มีการเก็บรักษาให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
4. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
5. รับผิดชอบการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และรับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลและการรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ นางสาวสุนิสา จักรไพศาล ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรสำหรับเลขานุการบริษัทของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่น 92/2018 เมื่อวันที่ 9 -10 ตุลาคม 2561

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวธัญชนก ชุติณฐาธิพัชร์ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกรรมทางบัญชีของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัท โดยได้เข้าร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่เดือนกันยายน 2561 ทั้งนี้ข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการบัญชี ปรากฏในเอกสารแนบ 1

โครงสร้างการจัดการของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



หมายเหตุ: *บริษัทได้แต่งตั้งให้ บริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท

คำตอบแทนคณะกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติกำหนดคำตอบแทนให้แก่คณะกรรมการของบริษัทและคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ โดยคำตอบแทนกรรมการและอนุกรรมการสำหรับปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	คณะกรรมการ บริษัท เบี้ยประชุม/ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ เบี้ยประชุม/ครั้ง	คณะกรรมการสรร หาและพิจารณา คำตอบแทน เบี้ยประชุม/ครั้ง	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง เบี้ยประชุม/ครั้ง	คณะกรรมการ บริหาร เบี้ยประชุม/ครั้ง
ประธานกรรมการ	20,000 บาท	20,000 บาท	15,000 บาท	15,000 บาท	-
กรรมการ	15,000 บาท	15,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท	-

หมายเหตุ

- กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับคำตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท
- กรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท และคำตอบแทนรายเดือนในฐานะกรรมการบริหารเดือนละ 4,000 บาท

ทั้งนี้ กำหนดให้วงเงินคำตอบแทนกรรมการประจำปี 2563 ซึ่งประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายปี ไว้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,500,000 บาทต่อปี

สำหรับปี 2562 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการและอนุกรรมการชุดต่าง ๆ จำนวน 7 ราย โดยเป็นคำตอบแทนในรูปของค่าเบี้ยประชุมดังนี้

รายชื่อ	คำตอบแทนรายคณะสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562				
	กรรมการ บริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ บริหารความ เสี่ยง	กรรมการสรรหา และพิจารณา คำตอบแทน	รวม
1.พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	80,000	60,000	-	-	140,000
2.นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์	60,000	80,000	30,000	30,000	200,000
3.นายชวภาส องค์มัทมงคล	60,000	60,000	45,000	-	165,000
4.นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	-	-	-	-	-

รายชื่อ	ค่าตอบแทนรายคณะสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562				
	กรรมการบริษัท	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	รวม
5.นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	-	-	-	-	-
6.นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	-	-	-	-	-
7.นายธนพล ฐุมพลกุลวงศ์	60,000	-	-	-	60,000
รวม	260,000	200,000	75,000	30,000	565,000

สำหรับปี 2563 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการและอนุกรรมการชุดต่าง ๆ จำนวน 7 ราย โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปของค่าเบี้ยประชุมดังนี้

รายชื่อ	ค่าตอบแทนรายคณะ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	กรรมการบริษัท	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	รวม
1.พลเรือเอก ณะ อารีนิจ	100,000	60,000	-	-	160,000
2.นายไพโรจน์ วัชร์สมิทธิ์	75,000	80,000	10,000	30,000	195,000
3.นายชวภาส องค์มหัทธมล	75,000	60,000	15,000	-	150,000
4.นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	-	-	-	-	-
5.นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	-	-	-	-	-
6.นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	-	-	-	-	-
7.นายธนพล ฐุมพลกุลวงศ์	75,000	-	-	-	75,000
รวม	325,000	200,000	25,000	30,000	580,000

ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

ที่ประชุมวิสามัญ 1/2563 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท รวมจำนวนไม่เกิน 8,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.67 ของจำนวนหุ้นที่มีการเสนอขายในครั้งนี้

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ให้เสนอขายหุ้นสามัญใหม่ที่เหลือดังกล่าวต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และการจัดสรรดังกล่าวข้างต้นจะไม่เป็นการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้น หรือเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาเสนอขายเป็นราคาที่เท่ากับราคาเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ 7 ท่าน รวมจำนวนหุ้นไม่เกิน 7,000,000 หุ้น

คำตอบแทนกรรมการที่ได้จากบริษัทร่วม

ในปี 2562 บริษัทร่วมไม่ได้มีการจ่ายคำตอบแทนให้แก่กรรมการ อย่างไรก็ตาม ปี 2563 บริษัทร่วมมีการจ่ายคำตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทร่วม 1 ท่าน คือ คุณณัฐพงษ์ จักรไพศาล โดยจ่ายเป็นค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการรวมเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 30,000 บาท

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหารของบริษัท โดยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินประกอบด้วยเงินเดือน, โบนัส, ผลประโยชน์พนักงาน และคำตอบแทนอื่น ๆ (ไม่รวมคำตอบแทนในฐานะกรรมการ) ดังนี้

จำนวน (คน)	31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
4	9.88	8.56

หมายเหตุ: ผู้บริหาร ในข้อนี้หมายความว่า ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย โดยไม่รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินที่ไม่ได้อยู่ในระดับเดียวกับผู้บริหารรายที่สี่

และคำตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทร่วม* (ไม่รวมคำตอบแทนในฐานะกรรมการ) มีรายละเอียดดังนี้

จำนวน (คน)	31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
2	0.36	0.36

- ในปี 2562 ผู้บริหารของบริษัทซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารและกรรมการของบริษัทร่วม มี 2 ท่าน คือ คุณณัฐพงษ์ จักรไพศาล และคุณสุนิสา จักรไพศาล โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการของบริษัทร่วม ต่อมา ในปี 2563 สัญญาจ้างบริหารโครงการไอดีลล์ที่บริษัทร่วมจ้างบริษัทบริหารดูแลสิ้นสุดลง และ บริษัทร่วมได้มีการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 จากการปรับโครงสร้างดังกล่าวคุณสุนิสา จักรไพศาลจึงไม่ได้ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการและไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทร่วมแต่อย่างใด ทั้งนี้ คุณณัฐพงษ์ จักรไพศาล ยังคงดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการของบริษัทร่วม
- บริษัทร่วมได้จ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารให้แก่ผู้บริหารของบริษัทซึ่งดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการของบริษัทร่วม ในอัตราเดือนละ 30,000 บาท จำนวน 1 ท่าน โดยจ่ายค่าตอบแทนให้กับคุณสุนิสา จักรไพศาล เท่ากับ 0.36 และ 0.09 ล้านบาทในปี 2562 และงวดไตรมาส 1 ปี 2563 ตามลำดับ ส่วนคุณณัฐพงษ์ จักรไพศาล ได้รับค่าตอบแทนในนามบริษัทจากการที่บริษัทรับจ้างบริหารโครงการไอดีลล์ให้กับบริษัทร่วม และปี 2563 บริษัทร่วมได้มีการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนในอัตราเดือนละ 30,000 บาทให้แก่คุณณัฐพงษ์ จักรไพศาลซึ่งมีผลตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นต้นมา โดยปี 2563 จ่ายเท่ากับ 0.27 ล้านบาท

ค่าตอบแทนอื่น

ที่ประชุมวิสามัญ 1/2563 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท รวมจำนวนไม่เกิน 8,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.67 ของจำนวนหุ้นที่มีการเสนอขายในครั้งนี้

ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ให้เสนอขายหุ้นสามัญใหม่ที่เหลืดังกล่าวต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และการจัดสรรดังกล่าวข้างต้นจะไม่เป็นการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้น หรือเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทช. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาเสนอขายเป็นราคาที่เท่ากับราคาเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้บริหาร 1 ท่าน รวมจำนวนหุ้นไม่เกิน 500,000 หุ้น

นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและคณะกรรมการเป็นเบี้ยประชุมรายครั้ง ในส่วนของผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนคงที่เป็นรายเดือน และค่าตอบแทนผันแปรตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน โดยพิจารณาจากภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ และเป็นอัตราที่เปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจเดียวกัน เพื่อมุ่งใจให้คณะกรรมการและผู้บริหารนำพาบริษัทให้ดำเนินงานตามเป้าหมาย สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท ในการนี้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดหลักเกณฑ์ หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทให้แก่ กรรมการ กรรมการชด้อย กรรมการผู้จัดการ รวมถึงผู้บริหารระดับสูง

บริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีของบริษัท ทั้งนี้สำหรับค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชด้อย จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอมติเห็นชอบ และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี

บุคลากร

บริษัทมีจำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) แบ่งตามลักษณะการจ้างได้ดังนี้

- วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพนักงานประจำ จำนวน 22 คน และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 28 คน
- วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพนักงานชั่วคราว จำนวน 22 คน และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีจำนวน 12 คน โดยที่พนักงานชั่วคราวบางส่วนของบริษัทเป็นคนต่างด้าว ซึ่งมีใบอนุญาตทำงานสำหรับคนต่างด้าวครบถ้วน

โดยจำนวนดังกล่าวข้างต้น แบ่งเป็นพนักงานตามสายงานได้ดังนี้

สายงาน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	จำนวน (คน)	จำนวน (คน)
ฝ่ายงานวิศวกรรมและออกแบบ	27	16
ฝ่ายงานสนับสนุนธุรกิจ	13	15
ฝ่ายงานบัญชีและการเงิน	4	4
ฝ่ายงานสนับสนุนกลยุทธ์	0	5
รวม	44	40

ในปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนพนักงานเป็นจำนวน 11.01 ล้านบาท และ 9.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	คำตอบแทน (ล้านบาท)	คำตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือน	9.29	9.11
โบนัส	0.40	-
คำตอบแทนอื่น*	1.32	0.74

หมายเหตุ: * คำตอบแทนอื่น ๆ ประกอบไปด้วย ผลประโยชน์พนักงาน, เงินประกันสังคม, เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, ค่าเบี้ยเลี้ยง, ค่าน้ำมันรถ เป็นต้น

ที่ประชุมวิสามัญ 1/2563 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท รวมจำนวนไม่เกิน 8,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.67 ของจำนวนหุ้นที่มีการเสนอขายในครั้ง

นี้
ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ให้เสนอขายหุ้นสามัญใหม่ที่เหลือดังกล่าวต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และการจัดสรรดังกล่าวข้างต้นจะไม่เป็นการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้น หรือเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาเสนอขายเป็นราคาที่เท่ากับราคาเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่พนักงานบริษัท รวมจำนวนไม่เกิน 500,000 หุ้น

บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) มีจำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ดังนี้

สายงาน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	จำนวน (คน)	จำนวน (คน)
ฝ่ายบัญชี-การเงิน	1	-
ฝ่ายขาย	3	2
ฝ่ายธุรการ	1	1
ฝ่ายวิศวกรรม	2	2
รวม	7	5

ในปี 2562 และ ปี 2563 บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) จ่ายค่าตอบแทนพนักงานเป็นจำนวน 3.03 ล้านบาท และ 4.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทน	งวดปี 2562	งวดปี 2563
	คำตอบแทน (ล้านบาท)	คำตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือน	2.63	3.81
โบนัส	0.03	0.07
คำตอบแทนอื่น **	0.37	0.38

**คำตอบแทนอื่นประกอบด้วย ค่าคอมมิชชั่น ค่าน้ำมัน และอื่น ๆ

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ในตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2562 กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (มหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทได้จัดทำระบบ ประเมินผลการปฏิบัติงานโดยมีตัวชี้วัดประสิทธิภาพทั้งในระดับองค์กรและระดับหน่วยงาน และทบทวนลักษณะงานให้ สอดคล้องกับแผนงานทางธุรกิจ เพื่อนำไปสู่การสร้างระบบการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร ทั้งนี้บริษัทได้วางแนวทางโดย กำหนดแผนการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานในส่วนต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้เหมาะสมกับแผนการพัฒนางานองค์กร และ กำหนดแผนการฝึกอบรมและพัฒนาโดยการสำรวจความต้องการและความจำเป็นของฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อความ เหมาะสมและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของหน่วยงานนั้น ๆ

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Code: CG Code) ปี 2560 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้เกิดการบริหารงานที่ดีมีประสิทธิภาพ มีความโปร่งใส และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเพื่อให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาวอย่างมีคุณค่าและยั่งยืน

บริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษรโดยครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ โดยบริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องและเป็นปัจจุบันกับการดำเนินงานของบริษัท โดยมีหลักปฏิบัติของบริษัท 8 ด้านดังนี้

- หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล
- หลักปฏิบัติที่ 4 การสรรหาและการพัฒนาผู้บริหารและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติที่ 5 การส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

1.1 คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจในบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อ การปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจนในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบงานต่าง ๆ ของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบาย คณะกรรมการมีความเข้าใจในบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี โดยครอบคลุมถึงการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย

1.2 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลกิจการเพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยกำกับดูแลให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขัน เพื่อให้มีผลประโยชน์ที่ดี โดยคำนึงถึงผลกระทบระยะยาว ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย สร้างประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทยังมีหน้าที่กำกับดูแลส่งเสริมให้ผู้บริหาร และพนักงาน ดำเนินงานตามแนวทางนโยบายของบริษัท

1.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลกรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

1.4 มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขต การมอบหมายหน้าที่ให้กับฝ่ายงานต่าง ๆ อย่างชัดเจน กล่าวคือ บริษัทได้มีการจัดทำกฎบัตร ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดต่าง ๆ อย่าง เป็นลายลักษณ์อักษร ที่ระบุหน้าที่ความรับผิดชอบ โครงสร้าง วาระการดำรงตำแหน่งหรือการพ้นจากตำแหน่ง เพื่อเป็นกรอบ ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกชุด อีกทั้งยังมีการทบทวนกฎบัตรอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มีความสอดคล้องกับทิศทางของ องค์กร

หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

2.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็น วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสังคมอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทมีวัตถุประสงค์ ตลอดจนกลยุทธ์ของกิจการที่ชัดเจนเหมาะสม สอดคล้องกับ เป้าหมายหลักของกิจการ ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจและสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อน ไปในทิศทางเดียวกัน โดยบริษัทได้กำหนดไว้ในวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร และจะส่งเสริมให้มีการเสริมสร้างให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรเป็นหลักในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรของบริษัท

2.2 คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลเพื่อให้มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายตลอดจนกลยุทธ์ของกิจการสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ของกิจการ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม บริษัทฯยังมีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดิน เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับบริษัทฯในระยะยาว บริษัท มีการกำหนดเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยจะเห็นได้จากวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำทางด้านที่อยู่อาศัยหลังแรกของกลุ่มคนระดับกลางถึงล่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล สระบุรีและภาคตะวันออก

พันธกิจ (Mission)

1. สร้างแบรนด์ให้เป็น “Top of Mind” ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกด้วยการบริการที่เป็นเลิศทั้งก่อนและหลังการขายเพื่อให้เกิดการบอกต่อและการประชาสัมพันธ์ออนไลน์เพื่อให้บริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง
2. พัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความคุ้มค่าสูงสุดด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สวยงาม ทันสมัยและจัดการพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดในราคาที่เข้าถึงได้
3. มุ่งสู่การปฏิบัติการที่เป็นเลิศด้วยการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อบริหารต้นทุนและคุณภาพในการก่อสร้าง
4. มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

3.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งเรื่ององค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

3.2 คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างอิสระ

3.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลในการสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใส และชัดเจนเพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

3.4 การเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรพิจารณาให้โครงสร้างอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมต่อความรับผิดชอบ และจงใจให้คณะกรรมการนำพาวงค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

3.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

3.6 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกัน

3.7 คณะกรรมการบริษัทควรจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไป

3.8 คณะกรรมการบริษัทควรกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการส่งเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

3.9 คณะกรรมการบริษัทควรดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ตระหนักอยู่เสมอว่าผู้ถือหุ้น นักลงทุน และองค์กรที่กำกับดูแลให้ความสำคัญกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ ซึ่งถือเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงให้ความสำคัญในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยที่มีคุณภาพ และสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทได้ในระยะยาว

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการคัดเลือก สรรหากรรมการ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำหนดคุณสมบัติของกรรมการชุดต่าง ๆ และเน้นคุณสมบัติที่หลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถในด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งกำหนดให้กระบวนการในการสรรหามีความโปร่งใสเพื่อเสริมสร้างความ มั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและบุคคลภายนอก ซึ่งรายชื่อคณะกรรมการบริษัทได้มีการเปิดเผยไว้ใน website ของบริษัท โดยโครงสร้าง บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทมีดังต่อไปนี้

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

● องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน
2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นผู้แต่งตั้งและถอดถอนคณะกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้
3. คณะกรรมการบริษัท มีกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
4. กรรมการบริษัทไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ต้องมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศ และกรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมดจะต้องเป็นบุคคลสัญชาติไทย
5. กรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

● คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

1. กรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาและบรรลุนิติภาวะ โดยการคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทจะคัดเลือกผ่านการสรรหาจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งจะพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. กรรมการบริษัท สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ไม่ควรเกิน 5 บริษัท แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าว ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 3. มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีความตั้งใจและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
 4. สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและกลุ่มที่มีผลประโยชน์อื่นใด
 5. สามารถอุทิศเวลาให้บริษัท ได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่การปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบของตน
 6. ต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
 7. นอกจากนี้กรรมการบริษัทต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานก.ล.ด.กำหนด รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น
- **การดำรงตำแหน่ง**
1. ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกและแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ รองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย
 2. ในการที่ประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น โดยให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
 3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 4. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าไปเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทข้างต้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์ และนโยบายของบริษัท

การดำเนินงานธุรกิจของบริษัท คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งแบบแนวตั้งและแนวราบ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ ปริมณฑล และภาคตะวันออก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท คือ กลุ่มที่มองหาที่อยู่อาศัยหลังแรก และกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยแทน โดยบริษัทมุ่งเน้นการออกแบบทางด้านประโยชน์ใช้สอย คุณภาพการก่อสร้าง และการสร้างสังคมคุณภาพให้เป็นมิตรต่อครอบครัว

การกำหนดขอบเขตของหน้าที่และอำนาจของฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทหน้าที่ในการกำหนดขอบเขตของหน้าที่และอำนาจของฝ่ายบริหารให้ชัดเจน และประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ซึ่งควรกำหนดเป็นหลักเกณฑ์และปัจจัยชี้วัดที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม คณะกรรมการควรสื่อสารให้ฝ่ายบริหารทราบถึงความคาดหวัง พร้อมแจ้งให้ทราบถึงผลลัพธ์อย่างชัดเจน ตรงไปตรงมา ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ฝ่ายบริหารดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดที่ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากขนาดและสภาพธุรกิจขององค์กร เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท ในส่วนที่ต้องมีการสอบทานหรือการพิจารณาศึกษา ในรายละเอียด ในการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการควรกำหนดวัตถุประสงค์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยให้ชัดเจน และเพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายบริหารให้การสนับสนุนทั้งด้านข้อมูลและบุคลากรแก่คณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งอนุญาตให้ทำการติดต่อหรือขอคำปรึกษาจากบุคลากรภายนอกตามสมควรโดยบริษัทเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดที่ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการดำเนินการของคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะเสนอต่อคณะกรรมการเป็นประจำ เพื่อติดตามการดำเนินงานที่ได้มอบหมายอย่างสม่ำเสมอ

การประเมินผลคณะกรรมการบริษัท

บริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุก ๆ ปี โดยให้กรรมการบริษัททุกท่านทำการประเมินผลสำหรับช่วงปีที่ผ่านมา และรวบรวมข้อมูลเพื่อแจ้งผลให้คณะกรรมการบริษัททราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของปีถัดไป โดยบริษัทจัดให้มีแบบประเมินผลตนเองของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการบริษัททุกท่านได้ประเมินบทบาทและความมีประสิทธิภาพในการบริหารงาน และการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม

การพัฒนาฝึกอบรมคณะกรรมการบริษัท

1. เมื่อมีกรรมการบริษัทคนใหม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานในการจัดประชุมระหว่างกรรมการบริษัทคนใหม่และฝ่ายบริหารเพื่อให้กรรมการบริษัทคนใหม่รับทราบถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
2. เชื่อมชมกิจการ
3. บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมคณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะนำเสนอกรรมการผู้จัดการมีการตั้งงบประมาณในส่วนนี้ไว้ และเมื่อมีหลักสูตรที่เห็นว่ามีค่าและจะเป็นประโยชน์ต่อกรรมการ เช่น หลักสูตรพัฒนาสำหรับกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย เป็นต้น เลขานุการบริษัทจะแจ้งไปยังกรรมการเพื่อสอบถามความประสงค์ในการเข้ารับการอบรม และจัดให้เข้ารับการอบรมตามความจำเป็นและความเหมาะสม

หลักปฏิบัติที่ 4 การสรรหาและการพัฒนาผู้บริหารและการบริหารบุคลากร

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูงให้มีทักษะความรู้ประสบการณ์และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย
- 4.2 กรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม
- 4.3 คณะกรรมการควรเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ
- 4.4 คณะกรรมการควรติดตาม ดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ทักษะประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

บริษัทให้ความสำคัญในการสรรหาและการบริหารบุคลากร ซึ่งถือเป็นพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ที่คณะกรรมการกำหนด ในการสรรหาผู้บริหารและบุคลากร คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้บริษัทมีการกำหนดทักษะ ประสบการณ์และคุณลักษณะที่จำเป็นสำหรับผู้บริหาร และหรือบุคลากรในแต่ละด้านไว้ เพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการสรรหาบุคลากรที่ตรงตามความต้องการตามแผนการสรรหาของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้อำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์คุณสมบัติในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท หลักเกณฑ์ในการสรรหาผู้บริหารคือ สมรรถนะด้านบริหาร ประกอบไปด้วยทักษะภาวะผู้นำ ทักษะการจัดการเชิงกลยุทธ์ ทักษะการบริหาร โครงการ ทักษะการบริหารความเสี่ยง และทักษะการบริหารธุรกิจ และสมรรถนะตามบทบาทหน้าที่คือ ความรู้ ทักษะ และคุณลักษณะที่ผู้บริหารจำเป็นต้องมี เพื่อใช้ในการปฏิบัติ

หน้าที่ให้บรรลุป้าหมายที่วางไว้ เช่น ทักษะด้านการวิเคราะห์ข้อมูล ทักษะด้านการ ออกแบบ ทักษะด้านการวางแผนและการจัดการ เป็นต้น

นอกจากนี้คณะกรรมการสรรหาฯยังกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน โดยค่าตอบแทนของผู้บริหาร ที่บริษัทจัดสรรให้นั้น มีทั้งค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน อาทิเช่น เงินเดือน โบนัส และบริษัทจัดให้มีการประเมินผลในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุก ๆ ปี โดยให้กรรมการบริษัททุกท่านทำการประเมินผลสำหรับช่วงปีที่ผ่านมา และรวบรวมข้อมูลเพื่อแจ้งผลให้คณะกรรมการบริษัททราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของปีถัดไป โดยบริษัทจัดให้มีแบบประเมินผลตนเองของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการบริษัททุกท่านได้ประเมินบทบาทและควมมีประสิทธิภาพ ในการบริหารงาน และการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม รวมถึงสิ้นปีจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานตามเกณฑ์การ ประเมินที่กำหนด เพื่อให้ได้ผลการประเมินที่ตรงกับผลการดำเนินงานและสอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัท ในส่วนการพัฒนาทั้งคณะกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือแม้แต่พนักงาน บริษัทได้ส่งเสริมให้มีการอบรมทั้งจากภายใน และภายนอก ซึ่งบริษัทมีการตั้งงบประมาณในส่วนนี้ไว้ และเมื่อมีหลักสูตรที่เห็นว่ามีควมสำคัญและจะเป็นประโยชน์ ทางบริษัทก็จะดำเนินการส่งไปอบรม โดยบริษัทเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้

หลักปฏิบัติที่ 5 การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญ และสนับสนุนสร้างวัฒนธรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ต่อลูกค้า หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

5.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนการดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ของกิจการ

5.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ฝ่ายจัดการ จัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากร เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

5.4 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ และการพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้มีส่วนได้เสียหลายฝ่าย การบริหารจัดการผลประโยชน์เป็นสิ่งที่บริษัท ระมัดระวัง และพยายามรักษาความเป็นธรรมให้กับทุกฝ่าย โดยปฏิบัติตามบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ รวมถึงสังคมโดยรวม

บริษัทตั้งมั่นในความยุติธรรม และควมมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม ไม่ใช้วิธีการฉ้อโกงหรือความสับสนส่วนตัวตัดสินใจ และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน และถือเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายไว้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนารูปร่างของบริษัทให้เจริญเติบโตสามารถแข่งขันได้ในระยะยาว และแบ่งปันผลกำไรให้ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม รวมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

พนักงาน

บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ใช้ระบบการประเมินผลงานทั้งรายบุคคลและรายแผนกเพื่อสะท้อนผลการปฏิบัติงานอย่างรอบด้านตามความเป็นจริง ยังมีการวางแผนการฝึกอบรมของพนักงาน เพื่อสนับสนุนส่งเสริมให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น และการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม รวมทั้งบริษัท ยังจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานและสวัสดิการต่าง ๆ การดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัย ที่ดีในสถานที่ทำงาน ดังนี้

- พิจารณาคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถภายในบริษัท เพื่อบรรจุในตำแหน่งที่สูงขึ้นก่อนการสรรหาจากภายนอก โดยหากเป็นพนักงานจากภายนอกบริษัท มุ่งสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดี เข้ากับองค์กรได้มาร่วมงานกับบริษัทตามความจำเป็นและความเหมาะสมของแต่ละหน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน โดยกำหนดทิศทางการพัฒนาพนักงานอย่างชัดเจน และดูแลพนักงานทุกระดับ ให้ได้รับการพัฒนาตามทิศทางดังกล่าวอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถทำงานในหน้าที่ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมในการรับผิดชอบงานที่สูงขึ้นในอนาคต
- บริหารค่าจ้าง เงินเดือน และสวัสดิการ ให้เป็นไปโดยยุติธรรมและทัดเทียมกับบริษัทชั้นนำ และปรับปรุงให้มีความเหมาะสมกับสถานะในปัจจุบันอยู่เสมอ การพิจารณาความรู้ความสามารถ ผลงาน และศักยภาพของพนักงานในการเลื่อนขึ้นเงินเดือน และการเลื่อนตำแหน่ง
- ส่งเสริมการทำงานเป็นทีมให้พนักงานมีความร่วมมือ ร่วมใจกันทำงาน เสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน ซึ่งถือเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทกำหนดแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ดังนี้

กระบวนการสรรหาบุคลากร

บริษัทมีการกำหนดคุณสมบัติของพนักงานอย่างชัดเจนตามลักษณะงาน ไม่เน้นความแตกต่างด้านเชื้อชาติ สีผิว เพศ ศาสนา สัญชาติ ภูมิหลังของบุคคล ความคิดเห็นทางการเมือง อายุ มาเป็นปัจจัยในการพิจารณา และตัดสินใจจ้างงาน โดยจะคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกระบวนการคัดเลือกตามวิธีการที่กำหนดไว้ นอกจากนี้หากมีตำแหน่งงานว่างลงหรือมีตำแหน่งงานใหม่เกิดขึ้น บริษัทมีนโยบายที่จะสรรหาบุคลากรที่เหมาะสมจากพนักงานภายในของบริษัทก่อนการคัดเลือกจากบุคลากรภายนอก ยกเว้นแต่ไม่มีบุคคลที่เหมาะสมบริษัทจึงจะคัดเลือกและบรรจุบุคคลภายนอก โดยจะสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดี เข้ากับองค์กรได้มาร่วมงาน กับบริษัท ตามความจำเป็น และความเหมาะสมของแต่ละหน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาบุคลากรทุกระดับ โดยมีนโยบายการพัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ และความสามารถของพนักงานโดยสนับสนุนทั้งการจัดการฝึกอบรมให้แก่พนักงาน และสนับสนุนให้พนักงานฝึกอบรมจากภายนอก บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและส่งเสริมความรู้แก่พนักงาน รวมไปถึงการส่งเสริมการสร้างความสัมพันธ์อันดีของพนักงานในองค์กร เพื่อประสิทธิภาพในการทำงาน

การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน

บริษัทจัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ ตำแหน่งหน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว โดยนอกจากเงินเดือนที่พนักงานได้รับเป็นประจำทุกเดือนแล้ว ในทุกสิ้นปี บริษัทจะกำหนดเป้าหมายการทำงานที่ชัดเจนร่วมกับพนักงานโดยมีการประเมินการทำงานของรายบุคคลและรายแผนก เพื่อนำคะแนนมาคำนวณในการปรับขึ้นเงินเดือน และการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (โบนัส) ทั้งยังจัดให้มีสวัสดิการอื่น ๆ แก่พนักงาน

สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน

บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม เช่น ความปลอดภัยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ สถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้น

ลูกค้า

บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า บริการลูกค้าด้วยความสุภาพ มีความกระตือรือร้น พร้อมให้การบริการ ดันรับด้วยความจริงใจ เต็มใจ ตั้งใจ และใส่ใจ เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าของบริษัท อย่างถูกต้อง บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง และน่าเชื่อถือ เน้นรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิพื้นฐานของผู้บริโภค อาทิ การผลิตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และบริการหลังการขายที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทยึดหลักการประพุดติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า การแข่งขันจะไปเป็นอย่างเป็นธรรม

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุนเงินกู้ของบริษัท

สังคม

บริษัทให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม เป็นไปตามโครงการช่วยเหลือสังคม (CSR) อีกทั้งจะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และจะดูแลเอาใจใส่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อม ในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

บริษัทมีมาตรการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถร้องเรียนกับบริษัท ผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการ ดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

จดหมาย: ถึง คณะกรรมการตรวจสอบ หรือ กรรมการผู้จัดการ หรือ เลขานุการบริษัท
บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
153/3 หมู่ 6 ต.บางพูน
อ.เมืองปทุมธานี ปทุมธานี 12000
อีเมล: support@jakpaiseanestate.com

สำหรับพนักงาน สามารถร้องเรียนหรือเสนอแนะข้อคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารได้โดยตรงทางอีเมลในระบบของบริษัทหรือกล่องสื่อสารภายในองค์กร ที่จะสื่อสารโดยตรงกับผู้บริหาร

ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายบริหารของบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา แก่ผู้เกี่ยวข้องกลุ่มอื่น ๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์ และอีเมล ที่สามารถรับ-ส่ง ข้อมูลได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว

การบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทได้มีการจัดการฐานระบบข้อมูลในรูปแบบของ NAS. ซึ่งเป็นระบบที่จัดเก็บข้อมูลภายในบริษัทที่มีความปลอดภัย มีการเก็บประวัติการเข้าใช้งาน สามารถระบุสิทธิการเข้าถึงข้อมูลได้ และระบบ NAS. สามารถเรียกใช้ข้อมูลเมื่อใด หรือที่ใดก็ได้ ซึ่งส่งผลให้การทำงานมีความต่อเนื่อง ลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน เช่น การสูญหายของข้อมูล

หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

6.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

6.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ

6.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการคณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

6.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปใช้ได้จริง

6.5 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส บริษัทให้ความมั่นใจก่อนนักลงทุน โดยการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน ทั้งข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน ส่วนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการดูแลโดยกระเปาะ ขอบังคับ ตลอดจนวิธี ปฏิบัติของบริษัท เพื่อป้องกันไม่ให้ความลับของบริษัทรั่วไหลไปยังคู่แข่งทางการค้า ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อช่วยให้ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกัน และเชื่อถือได้

การรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินรวมของบริษัท ตลอดจนสารสนเทศที่เสนอต่อผู้ถือหุ้น คุณลักษณะของรายงานทางการเงินรวมทั้งการเงินรวมของบริษัท ให้มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน การบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการตรวจสอบบัญชีโดยผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่หน่วยงานกำกับดูแลกำหนดและมีความเป็น อิสระดูแล ให้บริษัท เลือกรูปแบบนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ จัดการดูแลให้รายงานทางการเงินรวมของ บริษัทมีความถูกต้องครบถ้วนเป็นจริง และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญเพียงพอครบถ้วน สมเหตุสมผล และเป็นที่ยอมรับได้

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้กรรมการอิสระ เป็นกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานให้บริษัท มีรายงานทางการเงินที่ถูกต้องชัดเจนและทันเวลา สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ ตลอดจนพิจารณาการปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ และระเบียบของบริษัท พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ชัดเจน โปร่งใส และทันเวลา ตามข้อกำหนดของการเป็นบริษัทจดทะเบียน ในกรณีที่มีรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้พิจารณาความเหมาะสมและความ สมเหตุสมผล ก่อนที่จะดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในการทำหน้าที่พิจารณาและนำเสนอนโยบาย แผนงาน และผลการปฏิบัติงานตามแผนต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนโยบายบริหารความเสี่ยงครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานในบริษัท และครอบคลุมปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การผลิต และการปฏิบัติงานด้านอื่น ๆ รวมถึงสามารถพิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดและระดับความรุนแรงของผลกระทบ กำหนดมาตรการในการแก้ไขและผู้รับผิดชอบ ที่ชัดเจน และกำหนดมาตรการในการรายงานและการติดตามประเมินผล

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้านทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพ เพียงพอในการ ปกป้องรักษา และดูแลเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของบริษัทอยู่เสมอ

นอกจากนี้บริษัทได้จ้างบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด ที่เป็นหน่วยงานตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระ เพื่อสนับสนุน การปฏิบัติ งานตรวจสอบภายในให้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้น

การทำรายการของกรรมการ

- บริษัทกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการเปิดเผยรายงานการซื้อ - ขายหุ้น การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ทราบทุก ครั้ง
- บริษัทกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทกำหนดเป็นนโยบายว่าการทำรายงานระหว่างกันที่สำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

กลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินงาน

เพื่อการรักษามาตรฐานด้านการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง จึงกำหนดแนวทางไว้ดังนี้

- การรับเรื่องร้องเรียน

ผู้รับเรื่องร้องเรียนได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ (AC) กรรมการผู้จัดการ หรือเลขานุการบริษัท โดยผู้รับเรื่องร้องเรียน ดังกล่าว มีหน้าที่ส่งเรื่องร้องเรียนที่ได้รับให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนเพื่อดำเนินการต่อไป

- ประสานงานเรื่องร้องเรียน

ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนได้แก่ หน่วยงานตรวจสอบภายในหรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มี หน้าที่รวบรวมพิจารณา ความ ชัดเจนเพียงพอของพยานหลักฐานในเบื้องต้น และส่งเรื่องร้องเรียนที่ผ่านการพิจารณาให้ผู้ ตรวจสอบเรื่องร้องเรียน รวมถึงจัดเก็บข้อมูลบันทึกความคืบหน้าและสรุปผล

กรณีเรื่องที่ร้องเรียนเป็นเรื่องซับซ้อนเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้กรรมการผู้จัดการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงขึ้นเป็นการในกรณีเฉพาะ เพื่อดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนดังกล่าว โดยคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- **ดำเนินการสอบสวน**

ผู้ที่สอบสวนเรื่องร้องเรียน จะขึ้นอยู่กับเรื่องร้องเรียน กรณีที่ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนและหรือผู้ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนตรวจสอบหลักฐานเบื้องต้นพบว่าเรื่องร้องเรียนอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียงการค้าและหรือฐานะการเงินของบริษัท ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนที่พบหรือตรวจสอบเรื่องร้องเรียนต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้กรรมการผู้จัดการทราบทันทีเพื่อดำเนินการพิจารณาต่อไป

- **แจ้งผลการดำเนินการและจัดเก็บข้อมูล**

ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนมีหน้าที่รายงาน และสรุปเรื่องร้องเรียนให้แก่ผู้แจ้งเรื่องเรียนตามความจำเป็นและเหมาะสม และมีการบันทึกข้อมูลเรื่องเรียน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการการดำเนินงานป้องกันต่อไป

หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัด ทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้องเพียงพอทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

7.2 คณะกรรมการบริษัทควรติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้

7.3 ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงิน หรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการบริษัทควรมั่นใจได้ว่ากิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหามีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

7.4 คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

7.5 คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการมีหน่วยงาน หรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น

7.6 คณะกรรมการบริษัทควรส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทจัดให้มีผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้บริการและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารความเคลื่อนไหวของบริษัทที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ทั้งพนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ อย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรม และทั่วถึง ผ่านกิจกรรมการสื่อสารที่หลากหลาย คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดให้มีจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและช่วยส่งเสริมให้การดำเนินงานของนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทตั้งอยู่บนหลักจริยธรรมและเป็นไปตามหลักการ

กำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นให้มีการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ

ช่องทางการติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนสัมพันธ์

นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 153/3 หมู่ 6 ต.บางขุน อ.เมืองปทุมธานี ปทุมธานี 12000

อีเมล: support@jakpaisanestate.com

เว็บไซต์: www.jakpaisanestate.com

หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

8.1 คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

8.2 คณะกรรมการดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเลือกให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

8.3 คณะกรรมการดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นจึงให้ความสำคัญ เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเป็นธรรม ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับอย่างเสมอภาคกันประกอบด้วย สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการเสนอเพิ่มวาระการประชุม สิทธิในการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการ สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร และเงินปันผลอย่างเท่าเทียม สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้อย่างเต็มที่ และในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น บริษัทจะทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศให้ทราบโดยทันที ทั้งนี้บริษัทยังได้ดูแลอย่างใกล้ชิดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมถึงหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่กฎหมายกำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยคณะกรรมการของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้น

1. ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทจะกำหนดวัน เวลาและสถานที่จัดประชุมที่เหมาะสม เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม และจะเริ่มประชุมในช่วงเวลาที่เหมาะสมและสะดวกกับการเข้าร่วมประชุม และผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัท ล่วงหน้าเพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนวันประชุม นอกจากนี้บริษัท จะเลือกสถานที่จัดประชุมที่สะดวกในการเดินทางมาร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

2. บริษัทจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุม ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม ผู้ถือหุ้นตามระยะเวลาที่กฎหมาย ประกาศ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ในวันประชุมทางบริษัท จัดให้มีเจ้าหน้าที่และตัวแทนของที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วน ของหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบ อาทิเช่น สำเนาบัตรประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือบัตรข้าราชการในกรณี บุคคลธรรมดา และหนังสือรับรองบริษัท สำเนาบัตรกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ในกรณีนิติบุคคล

3. บริษัทส่งเสริมให้คณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อยทุกท่านเข้าร่วมประชุม โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม นอกจากนี้ยังมีผู้บริหารของบริษัท ผู้สอบบัญชีภายนอกหรือตัวแทน ที่ปรึกษากฎหมายหรือตัวแทนเข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความเห็น ตอบข้อซักถามจากผู้ถือหุ้น โดยพร้อมเพรียงกัน

4. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ก่อนเริ่มการประชุมจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ทั้งที่มาด้วยตนเองและมอบฉันทะเพื่อรับทราบถึงองค์ประชุมที่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ทางผู้ดำเนินการประชุมจะอธิบายวิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ที่ประชุมจะพิจารณาและลงคะแนนเรียงตามวาระที่กำหนด โดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญหรือเพิ่มวาระการประชุมในการประชุม

อย่างกะทันหัน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ และกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย

5. การจดบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส และบันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็น ที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

6. เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นให้ได้รับเงินปันผลตรงเวลา ป้องกันปัญหาเรื่องเช็คชำรุด สูญหาย หรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า

7. บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในด้านต่าง ๆ และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิหรือสิทธิอันชอบธรรมขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่ในการดูแลให้ผู้บริหารและพนักงาน ทำงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความสำนึกในหน้าที่ ด้วยความรับผิดชอบต่อผลของการปฏิบัติงาน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีความเชื่อถือ และยอมรับในการตัดสินใจว่าการดำเนินการใด ๆ กระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย

นอกจากนี้ยังต้องให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนไม่ว่าจะด้วยการแสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติร่วมตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การจัดสรรกำไร และการจ่ายเงินปันผล รวมถึงการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามความเป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้

โครงสร้างกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการของบริษัทประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการบริหาร โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ดังนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. กำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์ และนโยบายของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารจัดทำแผนงานระยะสั้นและระยะยาวนำเสนอแก่คณะกรรมการ โดยคณะกรรมการจะติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น คณะกรรมการบริหารจึงต้องจัดให้มีแผนระยะสั้นแสดงถึงเป้าหมายที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้และจัดให้มีแผนระยะยาวแสดงถึงวิสัยทัศน์และแนวคิดในการ

ดำเนินธุรกิจโดยรวมและอนาคตของบริษัท รวมทั้งให้ฝ่ายบริหารประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอและนำผลการดำเนินงานที่เบี่ยงเบนนำเสนอต่อคณะกรรมการและกำหนดให้ฝ่ายบริหารจัดหาข้อมูลอื่นที่เป็นประโยชน์ในการวางแผน และกำหนดนโยบายแก่คณะกรรมการเพื่อใช้วิเคราะห์ปัญหา สาเหตุ และพิจารณาตัดสินใจปรับปรุงกลยุทธ์หรือแผนธุรกิจให้เหมาะสมต่อไป

2. การกำหนดนโยบาย

คณะกรรมการบริษัทต้องกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติ เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำแผนกลยุทธ์ทั้งระยะสั้น และระยะยาวไปปฏิบัติ สร้างความชัดเจนเกี่ยวกับทิศทางในด้านการดำเนินการ และใช้เป็นเครื่องมือในการสื่อสารระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร นโยบายควรยืดหยุ่นและสามารถปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจได้ ครอบคลุมงานธุรกิจ เมื่อคณะกรรมการกำหนดนโยบายสำหรับบริษัทแล้ว ควรจัดให้มีการชี้แจงหรือมีระบบการถ่ายทอดข้อมูลให้บุคลากรทุกระดับขององค์กร เพื่อสร้างความเข้าใจให้ตรงกันและทำให้การดำเนินงานสอดคล้องกับนโยบายที่กำหนด ทั้งนี้ จะต้องมีการทบทวนปรับปรุงนโยบายเป็นครั้งคราว เพื่อให้ทันกับเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

3. การกำหนดขอบเขตของหน้าที่และอำนาจของฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการยังมีบทบาทหน้าที่ในการกำหนดขอบเขตของหน้าที่และอำนาจของฝ่ายบริหารให้ชัดเจน และประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ซึ่งควรกำหนดเป็นหลักเกณฑ์และปัจจัยชี้วัดที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม คณะกรรมการควรสื่อสารให้ฝ่ายบริหารทราบถึงความคาดหวัง พร้อมแจ้งให้ทราบถึงผลลัพธ์อย่างชัดเจน ตรงไปตรงมา ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ฝ่ายบริหารดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดที่ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

หน้าที่อีกประการหนึ่งของคณะกรรมการ คือการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการถอดถอนผู้บริหารระดับสูง และกระทำการพิจารณาถอดถอนหรือเลิกจ้างเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารระดับอาวุโสในกรณีจำเป็น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงจัดให้มีกระบวนการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนในตำแหน่งสำคัญ ๆ ที่อาจลาออกหรือเกษียณอายุ (Succession Plan)

4. การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากขนาดและสภาพธุรกิจขององค์กร เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการในส่วนที่ต้องมีการสอบทานหรือการพิจารณาศึกษาในรายละเอียด ในการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการควรกำหนดวัตถุประสงค์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยให้ชัดเจน และเพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ชุดย่อยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายบริหารให้การสนับสนุนทั้งด้านข้อมูลและบุคลากรแก่คณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งอนุญาตให้ทำการติดต่อหรือขอคำปรึกษาจากบุคลากรภายนอกตามสมควร โดยบริษัทเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดที่ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

คณะกรรมการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการดำเนินการของคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะเสนอต่อคณะกรรมการเป็นประจำ เพื่อติดตามการดำเนินงานที่ได้มอบหมายอย่างสม่ำเสมอ

5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้นำเสนอ รวมทั้งประเมินผลการทำงานและกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ

6. การดำเนินงานของฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่การจัดการงานประจำวันแก่ฝ่ายบริหาร แต่คณะกรรมการยังมีความรับผิดชอบที่จะต้องกำกับดูแล และติดตามการดำเนินงานโดยทั่วไปของบริษัท ให้ดำเนินไปภายใต้กฎหมาย กฎและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการตามเป้าหมายและแผนงานที่กำหนด เพื่อให้สามารถติดตามดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการควรทราบถึงสถานะการดำเนินงานของบริษัทอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กร และควรหาความรู้เกี่ยวกับแนวโน้มเกี่ยวกับธุรกิจ เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายหรือกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป

7. การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทควรดูแลให้แน่ใจว่าฝ่ายบริหารทราบถึงความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจจะมีขึ้นรวมทั้งจัดการให้มีระบบและเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและชัดเจน คณะกรรมการควรให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติการในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทที่ฝ่ายบริหารทำขึ้น รวมทั้งกำหนดให้ฝ่ายบริหารนำไปปฏิบัติ ทำการวิเคราะห์ และประเมินความเหมาะสมของแผนปฏิบัติการเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการอาจมอบหมายให้ฝ่ายบริหารหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ดังกล่าว

8. การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบาย

คณะกรรมการบริษัทควรจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทได้มีปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของทางการ และนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัท ระบบดังกล่าวจะเป็นเครื่องมือช่วยชี้ให้เห็นการปฏิบัติที่บกพร่องได้อย่างทันทั่วถึง คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบการติดตามและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุม มาตรฐานการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะรับทราบรายงานการตรวจสอบที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบหรือหน่วยงานกำกับ และตรวจสอบภายใน รวมทั้งผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัท และมีหน้าที่กำหนดแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกรณีที่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

9. การเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย

เพื่อความโปร่งใสในการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัท คณะกรรมการควรดูแลให้มีการสื่อสารกันระหว่างบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยให้ฝ่ายบริหารเปิดเผยข้อมูลในเรื่องสำคัญ ๆ อย่างถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น คณะกรรมการต้องจัดให้มีระบบที่ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลต่าง ๆ ที่เปิดเผยนั้นถูกต้อง ครบถ้วน และทันต่อเหตุการณ์

10. กรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งคนใดหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการบริษัท การมอบอำนาจดังกล่าวผู้ได้รับมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีอำนาจอนุมัติรายการที่บุคคลดังกล่าวหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (“บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

เว้นแต่เรื่องต่อไปนี้ จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- นอกจากนั้นในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- การทำแก้ไข หรือเลิกสัญญา เกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
- การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- การออกหุ้นใหม่เพื่อชำระแก่เจ้าหนี้ของบริษัท ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน
- การลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดจำนวนหุ้น หรือลดมูลค่าหุ้น
- การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การควบหรือเลิกบริษัท
- เรื่องอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

11. นอกจากนี้ คณะกรรมการยังมีขอบเขตหน้าที่ในการกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ อาทิ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

12. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณากลับกรองรายการที่ต้องนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีวาระหลักในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ดังนี้

- พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัท
- พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน
- พิจารณาจัดสรรเงินกำไรบริษัท
- เสนอรายชื่อกรรมการใหม่แทนกรรมการเดิมที่ต้องออกตามวาระ
- เสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี
- พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในส่วนที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น
- เรื่องอื่น ๆ

13. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายหน้าที่ลงนามหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ให้ประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ลงนามในหนังสือเชิญประชุมดังกล่าว กรณีประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้เลขานุการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ลงนามแทน

14. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายหน้าที่ลงนามรายงานประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ให้ประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ลงนามในรายงานการประชุมดังกล่าว กรณีประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้เลขานุการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ลงนามแทน

15. กรรมการบริษัท ต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีกรณีดังต่อไปนี้

- มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใด ๆ ที่บริษัททำขึ้น
- ถือหุ้นหรือหุ้นกู้ในบริษัทหรือบริษัทในเครือ โดยระบุจำนวนทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินถูกต้อง และเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินตามกรอบระยะเวลาที่กฎหมาย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) รวมทั้งการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และพิจารณาเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

- ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
- รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท ในกรณีที่บริษัทเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

- รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
- การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

10. ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

หน้าที่เพิ่มเติม

- สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในของบริษัท ตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป
- สอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง
- ร่วมให้ความเห็นในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน ประเมินผลงานของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- ให้มีอำนาจว่าจ้างที่ปรึกษา หรือบุคคลภายนอกตามระเบียบของบริษัทมาให้ความเห็นหรือให้คำปรึกษาในกรณีจำเป็น
- คณะกรรมการตรวจสอบต้องประเมินผลการปฏิบัติงานโดยการประเมินตนเอง และรายงานผลการประเมินพร้อมทั้งปัญหา อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่อาจเป็นเหตุให้การปฏิบัติงานไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบให้กรรมการบริษัททราบทุกปี
- พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรกรรมการตรวจสอบ
- จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายในและ/หรือผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลภายนอก
- ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) โดยรวมของบริษัทซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญเช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
2. กำหนดกลยุทธ์ และวิธีการในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ในแต่ละเรื่องให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมินติดตามและป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีแนวทางปฏิบัติ ให้สามารถรับมือเหตุการณ์ เมื่อเกิดความเสี่ยงนั้น ๆ ขึ้น
3. ศึกษา ทบทวน และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงแนวโน้มของผลกระทบที่อาจมีต่อบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งความเสี่ยงจากภายนอกและภายในองค์กร ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้
 - ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์
 - ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ
 - ความเสี่ยงด้านการเงิน
 - ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ
4. ติดตาม กำกับ ดูแล ตลอดจนทบทวนเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกลยุทธ์ และวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดความเสี่ยง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงเหมาะสมต่อเหตุการณ์ และได้นำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ
5. แต่งตั้งคณะทำงานดำเนินการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การสนับสนุนกระบวนการ และกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ตามความเหมาะสม และจำเป็น
6. รายงานความคืบหน้าในการบริหารจัดการความเสี่ยง และสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดตามความเหมาะสมต่อคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. ให้คำแนะนำ และการสนับสนุนแก่คณะกรรมการ ฝ่ายบริหารของบริษัท ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริม และสนับสนุนให้มีการปรับปรุงพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ

8. สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยง และการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท
9. สนับสนุนให้เกิดมีวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
10. ปฏิบัติงานเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย
11. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สามารถขอรับคำปรึกษาจากที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระภายนอก โดยอาจมีค่าใช้จ่ายตามความเหมาะสม
12. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัท รวมทั้งเชิญพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง เพื่อสอบถามข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม
13. เมื่อมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ และมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท กรรมการบริหารความเสี่ยง สามารถแจ้งต่อประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง เรียกประชุมคณะกรรมการ เพื่อรายงาน หรืออนุมัติการดำเนินการ
14. อนุมัติกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และติดตามการนำไปปฏิบัติ รวมทั้งการสอบทานประสิทธิผลของกรอบการบริหารความเสี่ยง
15. อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นรูปธรรม และตรงตามวัตถุประสงค์ รวมทั้งให้ข้อสังเกต ความเห็น และคำแนะนำแก่คณะทำงานดำเนินการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อจัดระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงของส่วนงาน ในกรณีพบสิ่งที่ควรแก้ไข ปรับปรุง หรือพัฒนา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การสรรหา

1. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2. พิจารณาสรรหา คัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทที่ครบวาระ และ/หรือ มีตำแหน่งว่างลง และ/หรือ แต่งตั้งเพิ่ม ตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
3. ดำเนินการทาบทามบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลดังกล่าวมีความยินดีที่จะมารับตำแหน่งกรรมการของบริษัท หากได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น
4. เสนอรายชื่อบุคคลที่คัดเลือกต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง
5. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยมีการกำหนดวิธีการสรรหา อย่างมีหลักเกณฑ์ และโปร่งใส เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป
6. ดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การกำหนดค่าตอบแทน

1. จัดทำหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
2. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคลในแต่ละปี โดยพิจารณาความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ
3. รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามกับค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
5. รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปี ของบริษัท
6. กำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการและนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ยังกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติหลักเกณฑ์ดังกล่าว
7. พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษามูลค่าที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง
8. ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
9. โดยฝ่ายบริหาร และหน่วยงานต่าง ๆ จะต้องรายงานหรือนำเสนอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

1. ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และงบประมาณที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

3. บริหารจัดการการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามภารกิจหลัก (Mission) ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท และกลยุทธ์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท
4. กำกับดูแลการดำเนินการด้านการเงิน การตลาด งานบริหารบุคคล และด้านการปฏิบัติงานอื่น ๆ โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท
5. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย ปลดออก เลิกจ้าง กำหนดอัตราค่าจ้างและค่าตอบแทนสำหรับพนักงานบริษัท โดยสามารถแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงให้ดำเนินการแทนได้
6. กำหนดบำเหน็จรางวัล ปรับขึ้นเงินเดือน ค่าตอบแทน เงิน โบนัสพิเศษ นอกเหนือจากโบนัสปกติประจำของพนักงานบริษัทตั้งแต่ระดับ (รองกรรมการผู้จัดการ) ลงไป
7. เจราจา และเข้าทำสัญญา และ/หรือ ชุกรกรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
8. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
9. มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขทางการค้า เพื่อประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทให้ไว้
10. พิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือการเลิกธุรกิจ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือกรรมการบริษัท
11. อนุมัติและแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานตามอำนาจอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทให้ไว้
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
13. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและคุณสมบัติของกรรมการของบริษัทนั้นถูกกำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสรุปได้ดังนี้

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน
2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นผู้แต่งตั้งและถอดถอนคณะกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้
3. คณะกรรมการบริษัท มีกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
4. กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศ และกรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมดจะต้องเป็นบุคคลสัญชาติไทย
5. กรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

1. กรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาและบรรลุนิติภาวะ โดยการคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทจะคัดเลือกผ่านการสรรหาจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งจะพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. กรรมการบริษัท สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ไม่ควรเกิน 5 บริษัท แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าว ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีความตั้งใจและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
4. สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและกลุ่มที่มีผลประโยชน์อื่นใด
5. สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่การปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบของตน
6. ต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

นอกจากนี้กรรมการบริษัทต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น

การดำรงตำแหน่ง

1. ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกและแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ รองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย
2. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น โดยให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
4. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าไปเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทข้างต้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

คณะกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันพิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการตาม พ.ร.บ. มหาชน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการอิสระจากผู้ทรงคุณวุฒิ ประสบการณ์การทำงาน และความเหมาะสมด้านอื่น ๆ ประกอบกัน และจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบ

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบของบริษัทกำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
10. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และรวมถึงไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวในเวลา 1 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ยกเว้นคณะกรรมการของบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่าการเคยมีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานที่ และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระของกรรมการตรวจสอบ
11. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
12. สามารถปฏิบัติหน้าที่ และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทได้โดยอิสระ โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวและมีคุณสมบัติเพิ่มเติมดังนี้
 - มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ
 - ทั้งนี้ ต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ ซึ่งได้แก่ นายไพโรจน์ วงศ์สมิทธิ์ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดประวัติและประสบการณ์ตามเอกสารแนบ 1

การดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่ง

1. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการตรวจสอบ คราวละ 3 ปี กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระของกรรมการตรวจสอบ อาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกก็ได้
2. ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้ ทั้งนี้การกลับมาเป็นกรรมการบริษัทใหม่ ให้กรรมการบริษัทผู้นั้นดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบนั้นต่อไปจนครบวาระเดิม ตามระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบผู้นั้นยังเหลืออยู่
3. ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. การลาออกจากการเป็นกรรมการตรวจสอบ กรณีมีความประสงค์จะลาออกก่อนครบวาระ จะต้องแจ้งความจำนงในการลาออกต่อบริษัทล่วงหน้า 1 เดือน โดยส่งใบลาออกพร้อมเหตุผลถึงบริษัทและให้มีการลงนามรับโดยเลขานุการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้พิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทน
5. เสียชีวิต หากกรรมการตรวจสอบพ้นจากการเป็นกรรมการตรวจสอบก่อนครบระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ ที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ จะอยู่ในตำแหน่งเป็นระยะเวลาเท่าที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบผู้ออกจากตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบคุณสมบัติของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทกำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหารจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน
2. ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท
3. ให้ผู้บริหารผู้ดูแลงานบริหารความเสี่ยง ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานดำเนินการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณสมบัติของกรรมการ

1. มีความรู้ด้านการบริหารความเสี่ยง และมีความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรเป็นอย่างดี
2. เป็นผู้ที่ได้รับความเชื่อถือ ไว้วางใจ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
3. มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจ ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทเป็นอย่างดี
4. มีความเข้าใจหลักบริหารที่ดี มีวิจญาณและทักษะในการตัดสินใจ สามารถวิเคราะห์ปัญหา และให้ข้อเสนอแนะได้อย่างเหมาะสม
5. มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถแสดงความคิดเห็นและรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
6. สามารถอุทิศเวลาการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ได้อย่างเพียงพอ

การดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
2. เมื่อกรรมการบริหารความเสี่ยงครบวาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหารความเสี่ยงอาจถูกแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสม

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

องค์ประกอบคุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทกำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งสรุปได้ดังนี้

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน
3. ควรประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านและประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ควรเป็นกรรมการอิสระเพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง
4. ประธานกรรมการบริษัทไม่ควรเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนมีความเป็นอิสระ

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

1. มีคุณธรรมและความรับผิดชอบต่อผลงาน
2. ตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล
3. มีวุฒิภาวะและความมั่นคง และกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ
4. ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานเชิงมืออาชีพ
5. มีความรู้ความชำนาญแต่ละด้านที่ต้องการ เพื่อให้มีความเหมาะสมโดยรวมของคณะกรรมการ เช่น การบัญชีและการเงิน กฎหมาย ธุรกิจของบริษัท

การดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน มีวาระอยู่ในตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
2. เมื่อกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน พ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนใหม่แทนโดยอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนซึ่งตนแทน

คณะกรรมการบริหาร

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีจำนวนตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนหนึ่งและอาจประกอบด้วยผู้บริหารของบริษัทอีกจำนวนหนึ่งก็ได้
2. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารที่เป็นกรรมการของบริษัทหนึ่งคนเป็นประธานกรรมการบริหาร
3. กรรมการผู้จัดการเป็นกรรมการบริหาร โดยตำแหน่ง
4. คณะกรรมการบริหารเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

1. มีความรู้ด้านการบริหาร และมีความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรเป็นอย่างดี
2. เป็นผู้ที่มีความเชื่อถือ ไว้วางใจ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
3. มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจ ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทเป็นอย่างดี
4. มีความเข้าใจหลักบริหารที่ดี มีวิจญาณและทักษะในการตัดสินใจ สามารถวิเคราะห์ปัญหา และให้ข้อเสนอแนะได้อย่างเหมาะสม
5. มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถแสดงความคิดเห็นและรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
6. สามารถอุทิศเวลาการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ได้อย่างเพียงพอ

การดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริหารที่เป็นกรรมการบริษัท ให้มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเป็นอย่างอื่น
2. กรรมการบริหารที่เป็นผู้บริหารของบริษัท ให้มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเป็นอย่างอื่น

กรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาสรรหา ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาจากคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. ความรู้ด้านการบริหาร และมีความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรเป็นอย่างดี
2. เป็นผู้ที่มีความเชื่อถือ ไว้วางใจ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
3. มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจ ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทเป็นอย่างดี

4. มีความเข้าใจหลักบริหารที่ดี มีวิจารณญาณและทักษะในการตัดสินใจ สามารถวิเคราะห์ปัญหา และให้ข้อเสนอแนะได้อย่างเหมาะสม
5. มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถแสดงความคิดเห็นและรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
6. สามารถอุทิศเวลาการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัท ได้อย่างเพียงพอ
7. มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/ หรือข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 3/2560

การลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนโดยบริษัทจะพิจารณาการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจของบริษัท หรือเป็นธุรกิจซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเจริญเติบโตหรือเป็นธุรกิจที่มีความมั่นคงและชำนาญ นอกจากนั้นจะคำนึงถึงความเสี่ยงและอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะต้องมีความสอดคล้องเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ แผนกลยุทธ์ของบริษัท และกฎระเบียบ ข้อกำหนดของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล

บริษัทจะพิจารณาการลงทุน ดำเนินการด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ โดยจัดให้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแผนการที่จะลงทุน คำนึงถึงความเสี่ยง ผลตอบแทน สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทและสถานะเศรษฐกิจของประเทศ และนำแผนการลงทุนเสนอคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ(แล้วแต่กรณี) ตลอดจนการขออนุมัติการลงทุนดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะจัดให้มีระบบการควบคุม ติดตาม และรายงานการลงทุนต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทมีแนวทางกำกับดูแลบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า โดยบริษัทจะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัท ที่มีคุณสมบัติ และประสบการณ์ เพื่อเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว สำหรับกิจการร่วมค้า บริษัทจะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทเข้าไปควบคุมและบริหารจัดการจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับคู่สัญญา

ในกรณีที่บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อย หากบริษัทย่อยมีการดำเนินธุรกิจที่กระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทได้กำหนด อำนาจอนุมัติในเรื่องต่างๆ ที่จะต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนทำรายการ นอกจากนี้ บริษัทจะกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีนโยบายในการทำรายการ เกี่ยวข้องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้องและถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทมีแนวทางในการติดตามการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยกำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่นำส่งผลการดำเนินงานรายเดือน และงบการเงินฉบับผ่าน

การสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายไตรมาสหรือประจำปีแล้วแต่กรณี ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้กับบริษัท พร้อมยินยอมให้บริษัทใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือรายงานผลประกอบการของบริษัทประจำปีไตรมาสหรือประจำปีแล้วแต่กรณี อีกทั้ง บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่รายงานประเด็นปัญหาทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท เมื่อตรวจพบหรือได้รับการร้องขอจากบริษัทให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงาน

การดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลเกี่ยวกับข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหารซึ่งรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และพนักงานของบริษัทนำไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ทั้งแก่ตนเองและผู้อื่น ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมทั้งการใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายการป้องกันและดูแลการนำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่าง ๆ และพนักงานเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน รวมทั้งของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้บริหาร ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตาม มาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้บริหาร ตามนิยามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 38/2560 มีดังต่อไปนี้

- คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่สุดในนิติบุคคลนั้น

2. กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการเปลี่ยนแปลง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ใช้ข้อมูลภายในเพื่อทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทออก ก่อนที่ข้อมูลนั้นจะถูกเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปทราบโดยทั่วถึงกัน โดยเฉพาะในช่วง 30 วันก่อนที่งบการเงินของบริษัทหรือสารสนเทศที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์แก่สาธารณชนจะถูกเผยแพร่ต่อสาธารณชน นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ข้อมูลได้ถูกเผยแพร่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลดังกล่าวทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทออก จนกระทั่งประชาชนที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าวได้มีเวลาประเมินข้อมูลที่ได้รับในระยะเวลาพอสมควรแล้ว

(อย่างน้อย 24 ชั่วโมง นับแต่วันและเวลาที่เผยแพร่) ทั้งนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบ จนกว่าจะมีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในเปิดเผย หรือส่งผ่านข้อมูลภายในหรือ ความลับของบริษัทไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงบุคคลในครอบครัวญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง เป็นต้น

5. บริษัทให้ความสำคัญต่อการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ ผลประโยชน์ของบริษัทลดลง หรือก่อความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สัญญาจ้างแรงงาน และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน

6. บริษัทให้ความสำคัญในการรักษาสารสนเทศที่เป็นความลับของลูกค้า โดยไม่นำสารสนเทศดังกล่าวมาใช้เพื่อ ผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนด

7. การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปโดยผู้บริหาร หรือพนักงานบริษัทที่มีอำนาจหน้าที่ในการเปิดเผย พนักงานทั่วไปที่ไม่มี หน้าที่เปิดเผยข้อมูลเมื่อถูกถามให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยให้แนะนำผู้ถามสอบถามผู้ที่ทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลนั้น เพื่อให้การให้ข้อมูลถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

8. ไม่ให้คำแนะนำ หรือชี้แนะในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การทำงานที่ได้รับ มอบหมายจากบริษัท

9. บริษัทให้ความสำคัญในการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบสารสนเทศ โดยควบคุม และ/หรือ ป้องกันการ เข้าถึงข้อมูลของบริษัทจากบุคคลภายนอก และกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลให้กับพนักงานในระดับต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

10. กรณีที่บุคคลภายนอกมีส่วนร่วมในการทำงานเฉพาะกิจ เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนและอยู่ ระหว่างการเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายในอันอาจมีผลต่อความเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ของบริษัทบุคคล เหล่านั้นจะต้องทำสัญญาเก็บรักษาข้อมูลความลับ (Confidentiality Agreement) จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาด หลักทรัพย์และสำนักงาน ก.ล.ต.

11. หากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้ประโยชน์ส่วนตน บริษัทพิจารณากำหนดบทลงโทษทางวินัยให้ เหมาะสมกับลักษณะและสถานการณ์ของการกระทำผิด นอกจากนี้การลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความ ร้ายแรงของการทำความผิดนั้น ๆ ร่วมด้วย ซึ่งบทลงโทษเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดย มิได้รับค่าจ้าง มีหนังสือแจ้งให้ออกจากงานโดยไม่ได้รับค่าบอกกล่าวล่วงหน้าหรือเงินชดเชยใดๆ ไปจนกระทั่งการดำเนินคดี ทั้งทางแพ่งและทางอาญา โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงที่แต่งตั้งขึ้นเป็นกรณีเฉพาะที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการ ตรวจสอบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาบทลงโทษต่อเรื่องดังกล่าวนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท โดยคณะกรรมการ ตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา อนุมัติ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งและกำหนดค่าสอบบัญชี โดยพิจารณาว่าบริษัทผู้สอบบัญชี และผู้สอบบัญชีที่ได้รับการคัดเลือกต้องมีความอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่

หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าวข้างต้น และได้จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินของบริษัท คือ นายมนูญ มนุษุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4292

สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยชศ สอบบัญชี จำกัด รวม 2,450,000 บาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติพิจารณาอนุมัติในค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ให้แก่ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยชศ สอบบัญชี จำกัด รวมทั้งสิ้น 1,900,000 บาท ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวประกอบด้วย ค่าสอบบัญชีรายไตรมาสและค่าสอบบัญชีรายปี

สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทร่วมจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่บริษัท สอบบัญชี ดีไอเอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด รวม 200,000 บาท

ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีและบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยชศ สอบบัญชี จำกัด และ บริษัท สอบบัญชี ดีไอเอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือรายการที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ไปปรับใช้

บริษัทมีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอยู่เสมอ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

- ไม่มี -

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตควบคู่ไปพร้อมกับการส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมและชุมชนทั้งภายในและภายนอกบริษัท รวมถึงมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความดูแลเอาใจใส่ ตอนนี้ผู้มีส่วนได้เสียเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณ ซึ่งบริษัทหวังว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม พร้อมกับการเติบโตของบริษัทควบคู่กันไป โดยบริษัทได้กำหนดกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบ และมีจรรยาบรรณ โดยเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งเป็นพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมทั้งยึดถือการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอันประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และสังคม โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เป็นธรรม เท่าเทียม และเกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ซึ่งบริษัทได้ยึดหลักปฏิบัติที่สำคัญ ดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขการค้าตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ยอมรับกันโดยทั่วไป
- หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ละเว้นการเรียกรับ และไม่ให้ผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริต
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม
- ไม่สนับสนุนการกระทำที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น กล่าวคือ บริษัทมีนโยบายให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมาย หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา เช่น การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นต้น

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีการบริหารจัดการบนพื้นฐานของความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยกำหนดโครงสร้างขององค์กรที่เสริมสร้างให้มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับเป้าหมาย และลักษณะการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของจริยธรรม มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบต่อ กระบวนการทำงาน สายบังคับบัญชาที่ชัดเจนแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ยังสนับสนุนการปลูกจิตสำนึกที่ดีให้กับพนักงาน ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ถูกต้องตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้บริษัทยังมีการกำหนดอำนาจและอนุมัติ และวงเงิน รวมทั้งการรับ จ่ายเงินที่ชัดเจน และสามารถควบคุมได้ ทั้งนี้เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตภายในและภายนอกองค์กร

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและเคารพการป้องกันสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน สังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐานและไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของสัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา ภาวะทางกายหรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทยังได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ที่มีความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทสนับสนุนและเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยมีนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มุ่งเน้นด้านการจ้างงานตามกฎหมายแรงงานอย่างเป็นธรรม ซึ่งบริษัทไม่มีนโยบายในการใช้แรงงานเด็ก รวมทั้งไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรม ตลอดจนบริหารค่าจ้างค่าตอบแทน และการปรับเลื่อนตำแหน่งพนักงานอย่างยุติธรรมอยู่บนพื้นฐานระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานที่มีหลักเกณฑ์การวัดที่ชัดเจน รวมทั้งการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมกับการดำรงชีพของพนักงาน นอกเหนือจากสวัสดิการพื้นฐานที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทด้วยความสุข โดยคำนึงถึงสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศ และสามารถแข่งขันกับตลาดแรงงานได้

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัท เพื่อความพึงพอใจและประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า และยึดมั่นในการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ และเอาใจใส่ลูกค้าเสมือนเป็นบุคคลในครอบครัวดังนี้

- บริษัทคำนึงถึงคุณภาพและประสิทธิภาพในการให้บริการของบริษัท ซึ่งนอกเหนือจากการพัฒนาระบบการบริหารการบริการที่มีคุณภาพแล้ว บริษัทยังใส่ใจในเรื่องความปลอดภัยเพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพมากที่สุด
- บริษัทยึดมั่นในการตลาดที่เป็นธรรม โดยมีนโยบายการดำเนินการให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริการของบริษัทที่ถูกต้อง ไม่บิดเบือน คลุมเครือ หรือโฆษณาเกินจริง เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอในการตัดสินใจ

- บริษัทคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้า โดยมุ่งเน้นที่จะให้ผู้ลูกค้าได้รับการบริการที่มีคุณภาพและมีความปลอดภัยตามมาตรฐาน และกฎระเบียบข้อบังคับด้านความปลอดภัยในระดับมาตรฐานและตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงมีการพัฒนาปรับปรุงการบริการเสมอเพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในคุณภาพมาตรฐานและความปลอดภัยของบริษัท
- บริษัทจัดให้มีระบบช่องทางในการติดต่อสื่อสารกับลูกค้า รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของการบริการอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทจะรักษาข้อมูลของลูกค้าไว้เป็นความลับ และจะไม่ใช้ข้อมูลดังกล่าวไปในทางที่มิชอบ

6.การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทดำเนินการและควบคุมในการผลิตและการให้บริการของบริษัท มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดโดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- บริษัทมีการควบคุมการก่อสร้างเพื่อควบคุมมลพิษ หรือลดมลพิษ เช่น น้ำเสีย ฝุ่นละออง เสียง
- บริษัทกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมเครื่องจักรอุปกรณ์ โดยต้องควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ และต้องควบคุมการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- บริษัทมีนโยบายในการลดการเกิดขยะหรือของเสีย และให้ความร่วมมือในการจัดการขยะ หรือของเสียด้วยวิธีที่ถูกต้อง
- บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องของสิ่งแวดล้อมสุขภาพและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุน หรือร่วมทุนในกิจการใด ๆ โดยบริษัทได้ดำเนินกิจการภายใต้แนวคิดการใส่ใจรักษาสีสิ่งแวดล้อม
- บริษัทมีแนวปฏิบัติในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ วัสดุ หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

7.การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม จึงมีนโยบายในการให้ความช่วยเหลือและพัฒนาสังคมดังต่อไปนี้

- บริษัทเปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็นสำหรับโครงการต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมทั้งการเสนอความคิดเห็น หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ ที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท
- บริษัทให้ความร่วมมือในการดำเนินงานตามมาตรฐาน หรือข้อตกลงระดับสากลในเรื่องต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นเพื่อช่วยป้องกัน หรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

- บริษัทให้ความสำคัญในการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท ด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

8.การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงการมีนวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทได้ส่งเสริมในเรื่องการออกแบบและก่อสร้างบ้านจัดสรรโดยมุ่งเน้นเรื่องการประหยัดพลังงานเป็นสำคัญ

การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน (CSR in Process)

บริษัทมุ่งเน้นที่จะประกอบกิจการภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมไปพร้อมกับการเจริญเติบโตของบริษัท จึงนำนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมาเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและกระบวนการปฏิบัติงาน และมุ่งเน้นการปลูกฝังพนักงานให้เข้าใจเป้าหมายขององค์กร และปฏิบัติงานโดยตระหนักถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัททำการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้พนักงานทุกคนเข้าใจ โดยผ่านนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งได้ประกาศให้ทราบโดยทั่วกันเพื่อให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามได้ถูกต้องไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ในการสร้างความมีส่วนร่วมและสร้างความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของบุคลากร บริษัทจะพิจารณาแนวทางการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทรวมถึงผลประกอบการของบริษัท เพื่อกำหนดงบประมาณและรูปแบบในการดำเนินกิจกรรมสำหรับรอบปีนั้น ๆ โดยคำนึงถึงกรอบแนวทางปฏิบัติ ในการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตามนโยบายที่กำหนด และมีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นรายปี เพื่อนำเสนอต่อผู้บริหาร

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR after Process)

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกด้าน โดยเฉพาะผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมจาก



การประกอบธุรกิจของบริษัท ในการให้ความสำคัญและช่วยกันดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กรตลอดจนปลูกฝังจิตสำนึกที่ดีให้กับพนักงานบริษัท ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทมีกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมรอบข้างบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท เพื่อเป้าหมายในการประกอบธุรกิจร่วมกับชุมชนอย่างมีความสุข เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนยิ่งขึ้น เช่น การประสานงานขอขยายเขตให้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคแก่ชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการจักรไพศาล 18 อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี ส่งผลให้บ้านเรือนละแวกใกล้เคียงได้มีน้ำประปาใช้ประมาณ 100 หลังคา

เรือน และโครงการทำสื่อาคารให้อาคารประมาณ 7 คูหา บริเวณหน้าหน้าโครงการลาซิโอ ถนนสามเสน ศรียาน กรุงเทพมหานคร ทำให้ภูมิทัศน์บริเวณนั้นดูสะอาดและเรียบร้อยมากยิ่งขึ้น

นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมุ่งมั่นที่จะประกอบธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดมั่นในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ลูกจ้างของบริษัท ปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด ดังนี้

1. ไม่ทำพฤติกรรมใด ที่แสดงให้เห็นว่าเป็นการรับสินบน หรือติดสินบน แก่ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนทำหน้าที่รับผิดชอบทั้งโดยตรง หรือโดยอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ในทางมิชอบ ต้องปฏิบัติดังนี้

- ไม่รับ หรือ ให้ของขวัญ ของที่ระลึก ที่เป็นเงินสด เช็ก พันธบัตร หุ้น ทองคำ อัญมณี อสังหาริมทรัพย์ หรือสิ่งของในทำนองเดียวกัน กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่ตนได้เข้าไปติดต่อประสานงาน ทั้งในหน่วยงานราชการ และหน่วยงานเอกชน
- ไม่รับทรัพย์สิน สิ่งของ ของขวัญ ของกำนัลใด ๆ หรือประโยชน์อื่น อันเป็นการชักนำให้เกิดการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของตนทั้งนี้ก่อนการรับของที่ระลึกควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าได้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยสิ่งของ หรือของขวัญที่ให้แก่กันในหน้าที่การงานควรมีราคาไม่มาก และเหมาะสมในแต่ละโอกาส
- ไม่ให้ทรัพย์สิน สิ่งของ ของขวัญ หรือของกำนัลใด ๆ หรือประโยชน์อื่น เพื่อจงใจในการตัดสินใจ หรือมีผลทำให้ผู้รับไม่ปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติทางการค้าเช่นเดียวกันกับคู่ค้ารายอื่นทั้งนี้การให้สิ่งของตามโอกาส หรือวาระต่าง ๆ ต้องมีมูลค่าไม่มากจนเกินปกติวิสัย

- ไม่เป็นตัวกลางในการเสนอ เงิน ทรัพย์สิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดกับผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรใด ๆ เพื่อแลกกับสิทธิพิเศษที่ไม่ควรได้ หรือทำให้เจ้าหน้าที่ของรัฐละเว้น การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ และข้อปฏิบัติทางกฎหมายตามที่กำหนดไว้
- 2. ในการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัทที่มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้
- 3. การใช้จ่ายสำหรับการเลี้ยวรับรองทางธุรกิจ และการใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาทางธุรกิจ สามารถกระทำได้แต่ต้องใช้จ่ายอย่างสมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้
- 4. ในการบริจาคเพื่อการกุศล ต้องปฏิบัติดังนี้
 - การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อบริจาคการกุศล ต้องกระทำในนามบริษัทเท่านั้น โดยการบริจาค เพื่อการกุศล ต้องเป็น มูลนิธิ องค์กรสาธารณกุศล วัด โรงพยาบาล สถานพยาบาล หรือองค์กรเพื่อ ประโยชน์ต่อสังคม ที่มีใบรับรอง หรือเชื่อถือได้ สามารถตรวจสอบได้ และ ดำเนินการผ่านขั้นตอน ตาม ระเบียบของบริษัท
 - การบริจาคเพื่อการกุศล ในนามส่วนตัวพึงกระทำได้ แต่ต้องไม่เกี่ยวข้อง หรือทำให้เกิดข้อสงสัยได้ว่าเป็น การกระทำที่ทุจริต เพื่อหวังผลประโยชน์ใด
- 5. ในการให้เงินสนับสนุน ต้องปฏิบัติดังนี้
 - การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อสนับสนุนโครงการ ต้องระบุชื่อในนามบริษัทเท่านั้น โดยเงิน สนับสนุนที่จ่ายไป ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจ ภาพลักษณ์ที่ดี และชื่อเสียงของบริษัท ทั้งนี้การเบิกจ่าย ต้องระบุวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน และมีหลักฐานที่ตรวจสอบได้ และดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของ บริษัท
- 6. ไม่กระทำการอันใดที่เกี่ยวข้องกับการเมืองภายในบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรใดของบริษัท เพื่อดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทเป็นองค์กรที่ยึดมั่นในความเป็นกลางทางการเมือง สนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมาย และการปกครองระบอบ ประชาธิปไตย รวมถึงไม่มีแนวทางในการให้การช่วยเหลือทางการเมืองแก่พรรคการเมืองใด ไม่ว่าจะโดยตรง หรือทางอ้อม
- 7. หากพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริต หรือส่อไปในทางทุจริต ที่มีผลเกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งทางตรง หรือ ทางอ้อม ต้องไม่ละเลย หรือเพิกเฉยต่อพฤติกรรมดังกล่าว ควรแจ้งให้กรรมการผู้จัดการ หรือเลขานุการบริษัทฯ ทราบทันที หรือ แจ้งผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายนี้
- 8. กรรมการ และผู้บริหารต้องตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ ให้คำปรึกษา เพื่อสร้างความเข้าใจ ให้แก่ผู้ได้บังคับบัญชา เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต เพื่อให้พนักงานได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายการต่อต้านทุจริตฉบับนี้ รวมถึงเป็นแบบอย่างที่ดี ในเรื่องการมีความซื่อสัตย์ จริยธรรมและจรรยาบรรณ

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท ให้ความสำคัญกับการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การมีระบบการปฏิบัติงานที่โปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ชุมชน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน ซึ่งทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท รวมถึงการสอบทานเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินธุรกิจที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และ/หรือ ธุรกิจของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ซึ่งกรรมการตรวจสอบทุกท่านได้เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยครอบคลุมทั้ง 5 องค์ประกอบของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ได้แก่

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Management)
3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)
5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการ โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายจัดการ และอ้างอิงรายงานการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด (“ผู้ตรวจสอบภายใน”) และพิจารณาประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

ทั้งนี้ จากการพิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดให้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และมีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการได้สนับสนุนให้พนักงานในองค์กรตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน และจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอเพื่อที่จะดำเนินการให้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งสามารถปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ สอดคล้องกับกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไป

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทมีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบข้อบังคับ นโยบาย และอำนาจอนุมัติการดำเนินงานที่เหมาะสมเป็นลายลักษณ์อักษร

นอกจากนี้ บริษัท ได้จัดให้มีส่วนตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน โดยการจ้างเหมาหน่วยงานภายนอก (Outsource) เข้ามาตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งจะรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด (“ผู้ตรวจสอบภายใน”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในตั้งแต่ปี 2561 เพื่อสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัท และให้คำแนะนำเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมมาโดยตลอดอย่างต่อเนื่อง

ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัดเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตั้งแต่ปี 2561 โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) และตรวจสอบระบบการทำงานของบริษัท จำนวน 10 ระบบงาน ได้แก่

1. รายได้และการรับชำระหนี้
2. การบริหารต้นทุนโครงการ
3. การจัดซื้อจัดจ้าง และการจ่ายชำระหนี้
4. การควบคุมงบประมาณ และบริหารการเงิน
5. การบริหารคลังสินค้าและวัสดุคงเหลือ
6. การบริหารทรัพย์สินถาวร
7. การบริหารทรัพยากรบุคคล
8. การควบคุมทั่วไปในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
9. การปิดบัญชีและการจัดทำรายงานทางการเงิน
10. การกำกับดูแลกิจการในภาพรวม

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและสร้างความเชื่อมั่นได้ว่าระบบบริหารจัดการ มีประสิทธิภาพและโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ มีความเพียงพอที่จะสนับสนุนให้บริษัทมีความพร้อมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ผู้ตรวจสอบภายในได้ดำเนินการตรวจสอบ ติดตามการแก้ไขปรับปรุง ประเมินผลการควบคุมภายในและ รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการสอบทาน และประเมินระบบควบคุมภายในบริษัท 10 ระบบ(ครั้งที่ 1) ตามรายงานการสอบทานระบบควบคุมภายในสำหรับระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 จากนั้นมีการตรวจติดตามการแก้ไขครั้งที่ 1 และ 2

ตามรายงานการตรวจติดตามผลการสอบทานระบบควบคุมภายในสำหรับระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (ครั้งที่ 1) และรายงานการตรวจติดตามผลการสอบทานระบบควบคุมภายในสำหรับระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (ครั้งที่ 2) ตามลำดับ จากนั้น ได้มีการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายในบริษัท 9 ระบบ(ครั้งที่ 2) ตามรายงานการสอบทานระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 พบว่า ไม่มีความเสี่ยงในระดับสูง มีเฉพาะความเสี่ยงในระดับปานกลางและต่ำ ซึ่งต่อมาได้มีการตรวจติดตามการแก้ไข โดยพบว่า บริษัทได้มีการแก้ไขความเสี่ยงที่ตรวจพบจากการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2 ครบถ้วนหมดแล้วทุกข้อประเด็น และมีการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายใน 3 ระบบตามรายงานการตรวจสอบภายใน สำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ต่อมาได้มีการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายใน และการติดตามผลการแก้ไขตามข้อสังเกตที่พบในครั้งก่อน ตามรายงานการตรวจสอบภายใน สำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และตามรายงานการตรวจสอบภายใน สำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้มีการดำเนินการแก้ไขสำหรับข้อสังเกตที่ตรวจพบในงวดก่อนแล้วครบถ้วน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 ได้มีการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายใน และการติดตามผลการแก้ไขตามข้อสังเกตที่พบในครั้งก่อน ตามรายงานการตรวจสอบภายในสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 พบว่าการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ไม่พบข้อสังเกตจากการตรวจในรอบปัจจุบัน และบริษัทได้มีการดำเนินการแก้ไขข้อสังเกตที่ตรวจพบในงวดก่อนแล้วครบถ้วนทั้ง 3 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับต่ำทั้งหมด ต่อมาจากการตรวจสอบภายในงวดไตรมาส 3 ปี 2563 พบข้อสังเกตจากการตรวจในรอบปัจจุบัน 3 ข้อซึ่งเป็นความเสี่ยงในระดับต่ำทั้งหมด โดยบริษัทได้มีการดำเนินการแก้ไขข้อสังเกตที่ตรวจพบจำนวน 1 ข้อแล้ว และจากการตรวจสอบภายในงวดไตรมาส 4 ปี 2563 ไม่พบข้อสังเกตจากการตรวจในรอบปัจจุบัน

รายงานผลการตรวจสอบการควบคุมภายในและเรื่องอื่นๆ จากการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซลยส์ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2560, 2561, 2562 และ 2563 ได้มีการประเมินการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัททั้งการควบคุมภายในทั่วไป(IT General Controls) และการควบคุมภายในเฉพาะงาน (IT Application Controls) โดยให้ความเห็นว่าระบบไม่มีความซับซ้อน ไม่มีระบบควบคุมอัตโนมัติ (Automated Control) ในส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน โปรแกรมสำเร็จรูปที่บริษัทใช้สามารถประมวลผลอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญที่อาจกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของบริษัท จึงไม่มีการตรวจสอบ IT Application Controls ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีได้มีการทดสอบรายการบัญชีโดยมีการสุ่มตรวจดูเอกสารหลักฐานต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในที่กำหนดไว้ได้มีการปฏิบัติอย่างถูกต้องในการตรวจทุกงวดบัญชี ประกอบกับผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทได้มีการตรวจสอบระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท ในเรื่องการควบคุมภายในทั่วไป (IT General Controls) โดยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นในรายงานการสอบบัญชีว่า บริษัท มิได้มีข้อบกพร่องทางระบบบัญชีที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

โดยการตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2563 ของผู้ตรวจสอบบัญชี ไม่พบความเสี่ยงและข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในจึงไม่มีการจัดทำ Management Letter ประจำปี 2563 นอกจากนี้ทางผู้สอบบัญชีได้รายงานผลการตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มบริษัทปี 2563 ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพิ่มเติมว่าไม่พบสิ่งผิดปกติใดที่เกี่ยวข้องกับการทุจริต และมีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ในการพิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย มิได้มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทมีนโยบายว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลภายนอก (Outsource) โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมได้มีมติรับรองการว่าจ้างบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Internal audit : IA) ของบริษัท ประจำปี 2561 ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมได้มีมติต่อสัญญาการว่าจ้างบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ประจำปี 2562 และในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมได้มีมติต่อสัญญาการว่าจ้างบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ประจำปี 2563 โดยบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด ได้มอบหมายให้นายโกศล เข้มลิ้มูล ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคูณสมบัติของบริษัท ยูนิค แอดไวเซอร์ จำกัด แล้วเห็นว่ามีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่การเป็นผู้ตรวจสอบภายใน เนื่องจากมีประสบการณ์ในด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยผู้ปฏิบัติงานหลักได้เคยผ่านหลักสูตรการอบรม Thai Financial Reporting Standards (TFRS), Accounting Standards, Auditing Standards (continuous training), Internal Audit Workshop (continuous training), Auditor's Report (continuous training), COSO 2013 (2014), Taxation and planning (various), IT Audit (various) อีกทั้งยังไม่มี ความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท จึงสามารถตรวจสอบและนำเสนอข้อแนะนำให้แก่บริษัท ได้อย่างอิสระและเป็นกลาง

ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอนหรือโยกย้ายผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องผ่านการคัดเลือกและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ จากนั้นคณะกรรมการตรวจสอบจึงนำเสนอผู้ตรวจสอบภายในที่ผ่านการพิจารณาแล้วแก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการว่าจ้างรวมถึงการเจรจาต่อรองในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวจะสิ้นสุด ณ สิ้นปี 2563 โดยบริษัทมีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลภายนอก (Outsource) ต่อไปในปี 2564 โดยจะพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวภายหลังจากที่สัญญาว่าจ้างเดิมสิ้นสุด

รายการระหว่างกัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่มีการทำรายการ

บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่าง ๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้ ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1 นายวีระพันธ์ จักรไพศาล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นจำนวน 173,331,900 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 54.17 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - เป็นกรรมการ ของบริษัท เอ็มทีเอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด - เป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ไพศาลพิพิธ จำกัด โดยถือหุ้นจำนวน 47,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
2 นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นจำนวน 23,729,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.41 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - เป็นกรรมการ ของบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด - บุตรของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล
3 นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นจำนวน 23,729,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.41 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - เป็นกรรมการ ของบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด - บุตรของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล
4 นายปานเทพ อารีนิจ	<ul style="list-style-type: none"> - บุตรชายของพลเรือเอก ณะ อารีนิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
<p>5 บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“MTS”)</p> <p>ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน MTS จำนวน 600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท โกลเด้นท์ พาราไดซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นใน MTS จำนวน 899,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - มีการรวมกับ บริษัท ได้แก่ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล, นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล, และ นางสาวสุนิสา จักรไพศาล
<p>6 บริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด (“PP”)</p> <p>บริการทำความสะอาดและจำหน่ายเครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาด</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ถือหุ้นในจำนวน 47,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - มีการรวมกับบริษัท คือ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล
<p>7 บริษัท คาสต้า จำกัด (“CASTA”)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท คาสต้า จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ถือหุ้น จำนวน 8,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล ถือหุ้น จำนวน 1,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - นางสาวสุนิสา จักรไพศาล ถือหุ้น จำนวน 1,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - มีการรวมกับบริษัท คือ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล - CASTA ได้โอนกิจการทั้งหมดมาให้กับบริษัทและ CASTA ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทไปเมื่อ 3 ธันวาคม 2561 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเมื่อ 5 กุมภาพันธ์ 2562

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

1. รายการซื้อขายปกติ

ลำดับ	บริษัท	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
1)	JAK	นายปานเทพ อารีนิจ	รายได้จากการขาย 4.65 ล้านบาท	-	<p>นายปานเทพ อารีนิจ ได้ทำการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการลาซิโอ ศรีย่าน ห้อง 102 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เลขที่ LZ0008/2560 ลงวันที่ 4 กันยายน 2560 ซึ่งห้องชุดดังกล่าวมีราคาขายสุทธิเท่ากับ 4,649,231.98 บาท ทั้งนี้ นายปานเทพ อารีนิจ ได้ซื้อในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่ทำกับลูกค้าทั่วไป</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ : รายการดังกล่าวเป็นรายการขายห้องชุดซึ่งเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปเช่นเดียวกับการทำรายการกับลูกค้าทั่วไป</p> <p>ณ ปัจจุบัน บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนมีการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณารายการระหว่างกัน โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต.และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>

2. รายการให้เช่าอาคารสำนักงาน

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
1)	JAK	PP	รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน 0.12 ล้านบาท	รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน 0.12 ล้านบาท	<p>PP ได้เช่าอาคารพาณิชย์เฉพาะชั้นที่ 1 พื้นที่ 18 ตร.ว.ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยสัญญาเช่าลงวันที่ 25 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเช่า 1 ปี ระหว่าง 1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราค่าเช่า 10,000 บาทต่อเดือนไม่รวมค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ โดยอัตราค่าเช่านั้นเป็นเป็นอัตราค่าเช่าที่เทียบเคียงได้กับค่าเช่าอาคารพาณิชย์ในบริเวณใกล้เคียง และเงื่อนไขการชำระราคาเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ลงวันที่ 1 มกราคม 2563 ระยะเวลาเช่า 1 ปี ระหว่าง 1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีการคิดอัตราค่าเช่าเท่าเดิมที่อัตราเดือนละ 10,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินค่าเช่าในการทำสัญญาที่ผ่านมา เนื่องจากอาคารพาณิชย์ดังกล่าวสามารถหาอัตราค่าเช่าตลาดเพื่อใช้อ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลสาธารณะ</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :</p> <p>รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยก่อให้เกิดประโยชน์กับทางบริษัท เนื่องจากอาคารพาณิชย์ดังกล่าวไม่ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์แต่อย่างใด โดยอัตราค่าเช่านั้นเป็นเป็นอัตราค่าเช่าที่เทียบเคียงได้กับค่าเช่าอาคารพาณิชย์ในบริเวณใกล้เคียง และเงื่อนไขการชำระราคาเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก</p>

3. รายการให้บริการ

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
1)	JAK	MTS	รายได้อื่น 1.725 ล้านบาท	-	<p>MTS ได้ทำสัญญาว่าจ้างกับบริษัท โดยบริษัทให้บริการด้านการบริหารงานและรับผิดชอบฝ่ายงานต่างๆ ของโครงการ ไอเดียส์ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> -ฝ่ายก่อสร้าง มีหน้าที่ควบคุมดูแล งานออกแบบ และการก่อสร้างผู้รับเหมา -ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง มีหน้าที่จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ -ฝ่ายจัดสรรที่ดินและออกโฉนด มีหน้าที่ขอใบอนุญาตจัดสรร ทำการรังวัดแบ่งแยกแปลงที่ดิน และงานควบคุมโฉนดที่ดิน -ฝ่ายสัญญาและนิติกรรม มีหน้าที่กำกับดูแล งานสัญญาก่อสร้าง สัญญาซื้อขาย และงานด้านกฎหมาย <p>โดยอัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทประเมินจากต้นทุนที่จัดบุคลากรเข้าปฏิบัติงานในโครงการโดยคำนวณเป็นสัดส่วนจากต้นทุนเงินเดือน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามจำนวนบุคลากรที่ใช้จริงบวกส่วนต่าง (cost plus) <input type="checkbox"/> อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวนี้มิกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จนถึง 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งสัญญาให้บริการได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยปัจจุบันไม่ได้มีการต่อสัญญาเพื่อให้บริการระหว่างกัน</p>

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
					<p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> : รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามการดำเนินธุรกิจเนื่องจาก MTS ซึ่งเป็นบริษัทร่วม เป็นผู้พัฒนาโครงการไอดีลส์ อำเภอบางบาล จังหวัดชลบุรี ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นในการประกอบธุรกิจ และมีความสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าบริการที่ทางบริษัทเรียกเก็บมีการอ้างอิงจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง และได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด</p>

4. รายการรับ-ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความเหมาะสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
1)	JAK	นาย วีระพันธ์ จักร ไพศาล	<p><u>เงินกู้</u></p> <p>ขอยกมา - ล้าน บาท</p> <p>กู้เพิ่ม 10.0 ล้าน บาท</p> <p>ชำระคืน 10.0 ล้านบาท</p> <p>ขอยกเหลือ - ล้าน บาท</p> <p><u>ดอกเบี้ย</u></p> <p>ขอยกมา - ล้านบาท</p>	<p><u>เงินกู้</u></p> <p>ขอยกมา - ล้านบาท</p> <p>กู้เพิ่ม 80 ล้านบาท</p> <p>ชำระคืน - ล้านบาท</p> <p>ขอยกเหลือ 80 ล้านบาท</p> <p><u>ดอกเบี้ย</u></p> <p>ขอยกมา - ล้านบาท</p>	<p>(1) บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายวีระพันธ์ จักรไพศาล เพื่อนำมาชำระค่าที่ดินรอกการพัฒนาที่รังสิต เป็นจำนวนเงิน 10.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 ทั้งนี้ในการกู้ยืมระหว่างกันมีการคิดดอกเบี้ยที่อัตราร้อยละ 5.0 ต่อปี ในการกู้ยืมมีการทำสัญญาระหว่างกัน ไม่มีหลักประกันการกู้ยืมและมีกำหนดการชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยปัจจุบัน บริษัทมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างร้อยละ 5.75 – 7.125 ต่อปี</p> <p>อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยครบถ้วนตามจำนวนแล้ว</p> <p>(2) บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายวีระพันธ์ จักรไพศาล เพื่อนำมาชำระค่าที่ดินรอกการพัฒนาที่โรงโม่ ชลบุรี และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ เป็นจำนวนเงิน 80.00 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 โดยออกเป็นตั๋วแลกเงินจำนวนเงินต้น 80 ล้านบาท อัตราคิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.5 ต่อปีซึ่งเป็นอัตราที่มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากมาตรการสนับสนุนสินเชื่อใหม่ (soft loan) โดยมีอายุตราสารไม่เกิน 60 วันนับจากวันที่ออก</p> <p>อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2563 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยครบถ้วนตามจำนวนแล้ว</p> <p>ทั้งนี้ในอนาคตในกรณีที่บริษัทมีความต้องการเงินลงทุนหรือเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินทุนจากส่วนของทุนและการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอกให้เพียงพอก่อน</p>

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
			ดอกเบี้ยจ่าย 0.035 ล้านบาท	ดอกเบี้ยจ่าย 0.257 ล้านบาท จ่ายชำระ 0.257 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่าย - ล้านบาท	<p>หากมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยาม ก.ล.ต บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการกู้ยืมระหว่างบริษัท และผู้ถือหุ้น เกิดขึ้นเนื่องจากที่บริษัทต้องจัดหาเงินเพื่อนำมาชำระค่าที่ดินที่ รังสิต และที่ดินโรงโม่ ซึ่งเกิดจากความจำเป็นในการประกอบธุรกิจปกติของบริษัท อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายไว้อย่างชัดเจนแล้วว่า ในกรณีที่บริษัทมีความต้องการเงินลงทุนหรือ เงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินทุนจากส่วนของทุนและการกู้ยืมจาก แหล่งเงินทุนภายนอกให้เพียงพอก่อน หากมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและ/ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยาม ก.ล.ต บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราราคาสุทธธรรม</p>

No.	บริษัท	บุคคลที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ, ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
2)	JAK	นาย วีระพันธ์ จักรไพศาล	<p>เงินกู้ยืมบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน</p> <p>ยอดยกมา 6.38 ล้านบาท</p> <p>กู้เพิ่ม - ล้าน บาท</p> <p>ชำระคืน 6.38 ล้านบาท</p> <p>ยอดคงเหลือ - ล้าน บาท</p>	<p>เงินกู้ยืมบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน</p> <p>ยอดยกมา - ล้านบาท</p> <p>กู้เพิ่ม - ล้านบาท</p> <p>ชำระคืน - ล้านบาท</p> <p>ยอดคงเหลือ - ล้านบาท</p>	<p>บริษัทได้มีการทำสัญญากับ บริษัท คาสต้า จำกัด เพื่อรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของ บริษัท คาสต้า จำกัด อันประกอบไปด้วยที่ดิน อ.มวกเหล็ก จ.สระบุรี และเงินกู้ยืมของบริษัท คาสต้า จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล จำนวน 6.38 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการชำระเงินกู้ยืมคืนแก่นายวีระพันธ์ จักรไพศาลครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ผ่านมา</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ : รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามความจำเป็นเนื่องจากบริษัทรับโอนกิจการทั้งหมดจากบจก. คาสต้า ทั้งนี้ในการรับโอนกิจการทั้งหมด บริษัทได้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประเมินมูลค่าหุ้นชุดธรรมของบริษัท และได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์ของบจก. คาสต้า</p>

ทั้งนี้ที่ผ่านมา MTS ไม่มีการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมถึงการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

รายการค้าประกันเงินกู้

รายการที่กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งกิจการส่วนตัวของผู้ถือหุ้น ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งกิจการส่วนตัวของผู้ถือหุ้น มีการค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ดังนี้

1. วงเงินเบิกเกินบัญชี 70 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ค้ำประกันเต็มวงเงิน มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล ที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท และบัญชีเงินฝากประเภทบัญชีออมทรัพย์ของบริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด จำนวน 40 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 43.35 ล้านบาท
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี 17 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ค้ำประกันเต็มวงเงิน มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท และบัญชีเงินฝากประเภทบัญชีออมทรัพย์ของบริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด จำนวน 10 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 10.02 ล้านบาท
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี 6.5 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ค้ำประกันเต็มวงเงิน มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.72 ล้านบาท
4. วงเงินกู้ระยะยาว 70.0 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ค้ำประกันเต็มวงเงิน มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 42.35 ล้านบาท
5. วงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว 250.0 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล วงเงินค้ำประกัน 112.0 ล้านบาท และนายณัฐพงษ์ จักรไพศาล วงเงินค้ำประกัน 32.0 ล้านบาท มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทวงเงินจำนวน 250.0 ล้านบาท และบัญชีเงินฝากของนายวีระพันธ์ จักรไพศาล ค้ำประกันจำนวน 80.00 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ 2 ฉบับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 32.0 ล้านบาท และ 40.0 ล้านบาท และภาระหนี้เงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 39.59 ล้านบาท
6. วงเงินกู้ระยะยาว 217.0 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล วงเงินค้ำประกัน 217.0 ล้านบาท นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล วงเงินค้ำประกัน 217.0 ล้านบาท และนางสาวสุนิสา จักรไพศาล วงเงินค้ำประกัน 217.0 ล้านบาท มีหลักประกันประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทค้ำประกันเต็มวงเงิน โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 15.35 ล้านบาท

7. เงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft loan) 12.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดย นายวีระพันธ์ จักรไพศาล เงินค้ำประกัน 12.00 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 11.34 ล้านบาท

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ : รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัท โดยกรรมการ ผู้ถือหุ้น และกิจการส่วนตัวของผู้ถือหุ้นได้เข้าค้ำประกันเงินสินเชื่อให้แก่บริษัท โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นว่าภายหลังบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทไม่ควรให้กรรมการหรือผู้ถือหุ้น รวมทั้งกิจการของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นเข้าค้ำประกันให้แก่บริษัท ในนามส่วนบุคคลอีกต่อไป

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในการเข้าทำรายการระหว่างกัน ซึ่งได้ผ่านมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 18/2561 เมื่อวันที่ วันที่ 17 ธันวาคม 2561 โดยหากบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสีย บริษัทได้กำหนดมาตรการ ขั้นตอนการอนุมัติรายการเกี่ยวโยงกันและรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ อาทิ การซื้อ-ขายสินค้า และการให้บริการ เป็นต้น บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าว และการมีเงื่อนไขการค้ำที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ เมื่อเทียบเคียงกับการทำรายการระหว่างบริษัทและบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการในลักษณะเดียวกันกับผู้ประกอบการอื่นในธุรกิจ บริษัท มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าวเป็นรายไตรมาส และจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้อง
- รายการอื่นๆ นอกเหนือจากรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติข้างต้น เช่น รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการหรือรายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าว และจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายการให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการ รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท
- บริษัทจะเปิดเผยการทำรายการดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด
- กรรมการทุกคนจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 88 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้กรรมการแจ้งให้บริษัท ทราบโดยมิชักช้าเมื่อเกิดกรณี ดังต่อไปนี้
 1. มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัท ทำขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ข้อคู่สัญญาและส่วนได้เสียของกรรมการในสัญญา (ถ้ามี)
 2. ถือหุ้นหรือหุ้นกู้ในบริษัท และบริษัทในเครือ โดยระบุจำนวนทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในระหว่างรอบปีบัญชี (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทจะจัดให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร นำส่งข้อมูลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของตนเองให้กับเลขานุการบริษัท และรวมถึงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เกิดสอดคล้องเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติการควบคุมการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

แนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยหากเป็นรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันที่ระบุไว้ข้างต้นก่อนเข้าทำรายการ กล่าวคือ เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่าง ๆ ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทประโยชน์ ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันที่จำเป็นต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันนั้น ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ยกเว้นเป็นไปตามระเบียบของบริษัทที่เกี่ยวกับการให้สวัสดิการพนักงาน หรือตามระเบียบอำนาจอนุมัติในการบริหารงานหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตามสัดส่วนการถือหุ้น และบริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนจากส่วนทุนหรือแหล่งเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอกให้เพียงพอก่อน หากมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยาม ก.ล.ด บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการระหว่างกันที่อาจจะคงมีการทำรายการต่อไปในอนาคตได้แก่

1. รายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทพัฒนา กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

แนวโน้มนำรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทพัฒนา กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท ทั้งนี้หากรายการลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคต บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายที่ได้กำหนดไว้ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

2. รายการให้เช่าสำนักงานของบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

แนวโน้มนำรายการให้เช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากรายการลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคต บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายที่ได้กำหนดไว้ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

3. รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมสถาบันทางการเงิน

บริษัทคาดว่าภายหลังจากบริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจะเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการปลดภาระค้ำประกันของกรรมการและผู้ถือหุ้น รวมไปถึงกิจการของกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม ใดการอนุมัติหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ หากบริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้ยืมภายนอกที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทค้ำประกันให้เพียงพอก่อน หากมีความจำเป็นต้องรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยาม ก.ล.ด บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	2561	2562	2563
รายได้รวม	บาท	214,859,285	159,490,129	90,893,013
ต้นทุนขาย	บาท	103,630,493	76,577,685	41,892,767
กำไรขั้นต้น	บาท	105,083,582	77,897,467	44,010,346
กำไรสุทธิ	บาท	47,254,797	33,828,653	14,166,273
กำไรต่อหุ้น	บาท	23.57	0.14	0.06
สินทรัพย์รวม	บาท	499,073,345	537,200,550	599,195,668
หนี้สินรวม	บาท	222,404,323	226,965,065	289,031,316
ส่วนของผู้ถือหุ้น	บาท	276,669,022	310,235,485	310,164,352
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.17	1.31	1.31
อัตรากำไรขั้นต้น	%	50.35	50.43	51.23
อัตรากำไรสุทธิ	%	21.99	21.21	15.59
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	11.15	6.53	2.49
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	21.83	11.53	4.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.80	0.73	0.93

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้			
รายได้จากการขาย	85.90	154.48	(68.58)
รายได้อื่น	4.99	5.82	(0.83)
รวมรายได้	90.89	160.30	(69.41)
ต้นทุนขาย	(41.89)	(76.58)	(34.69)
กำไรขั้นต้น	44.01	77.90	(33.89)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.13)	(6.70)	(2.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24.45)	(24.33)	0.12
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(9.10)	(10.39)	(1.29)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	11.32	42.29	(30.97)
รายได้ทางการเงิน	0.54	0.80	(0.26)
ต้นทุนทางการเงิน	(9.53)	(8.34)	1.19
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12.45	6.90	5.55
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.77	40.85	(26.08)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.60)	(7.02)	(6.42)
กำไรสุทธิสำหรับปี	14.17	33.83	(19.66)

ปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 90.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.30 และมีกำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับ 14.17 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 19.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.11

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 154.48 ล้านบาท ลดลง 71.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.30 ซึ่งสาเหตุหลักคือ การรับรู้รายได้จากโครงการลาซิว ศรีย่าน (คอนโดมิเนียม) โดยในปี 2562 มียูนิตโอนจำนวน 30 ยูนิต ขณะที่ปี 2563 มียูนิตโอน 1 ยูนิต (เป็นยูนิตสุดท้าย) และได้ปิดโครงการแล้ว อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการเฟิร์น(โครงการใหม่) ในเดือนเมษายน 2563 คิดเป็นเงิน 50.36 ล้านบาท

รายได้จากการขายเครื่องคั่วและเบเกอรี่

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายเครื่องคั่วและเบเกอรี่จากร้านกาแฟ อเมซอน ร้านชาลาเปา ซังไห่ และร้านฟัพแอนด์พาย ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟิร์น

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้ค่าเช่าอาคาร รายได้ค่านายหน้าและอื่นๆ

รายได้อื่นปี 2563 และ ปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 5.49 และ ร้อยละ 3.14 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับปี 2563 เท่ากับ 41.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.77 ของรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 76.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.57 ของรายได้จากการขาย โดยต้นทุนขายปี 2563 ลดลงจากปี 2562 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 51.23 และ ร้อยละ 50.43 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง 2 ปีมีอัตราใกล้เคียงกัน เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำเสนอสินค้าให้แก่ลูกค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจนทำให้การขายสำเร็จเสร็จสิ้นลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น เบี้ยเลี้ยง โบนัสของพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 4.13 ล้านบาท และ 6.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 4.80 และ ร้อยละ 4.34 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร)ปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 33.55 ล้านบาท และ 34.72 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงิน โดยต้นทุนทางการเงินปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 9.53 ล้านบาท และ 8.34 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินปี 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากบริษัทซื้อที่ดินสำหรับโครงการแคนนาโดยการกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว บริษัทร่วมดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอคิล์ ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

บริษัทร่วมได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้ในปี 2562 เท่ากับ 6.90 ล้านบาท ขณะที่ปี 2563 ซึ่งรับรู้รายได้เต็มปี ทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 12.34 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 14.06 ล้านบาท และ 33.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.46 และ ร้อยละ 21.10 ของรายได้รวม

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	599.20	537.20
หนี้สินรวม	289.03	226.97
ส่วนของผู้ถือหุ้น	310.16	310.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.73

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือซึ่งได้แก่ที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วม และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 599.20 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 62.00 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ในปี 2563 จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือประมาณ 60.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินที่โรงโม่มูลค่า 65.38 ล้านบาทและเริ่มพัฒนาเป็นโครงการแคนนา

ในส่วนของโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 289.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 44.56 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2563 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 14.17 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 14.24 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.93 เท่า ซึ่งสูงกว่ายอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 สัญญาเงินกู้ยืมที่บริษัททำกับธนาคารแห่งหนึ่งได้ระบุให้บริษัทรักษอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 เท่า

OFFICE COPY

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563



บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு จำกัด
สอบบัญชี จำกัด
เอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 23-27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 (0) 2034 0000
แฟกซ์ +66 (0) 2034 0100

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd - 27th Floor
11/1 South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand
Tel: +66 (0) 2034 0000
Fax: +66 (0) 2034 0100
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงิน และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชโยส สอบบัญชี

- 2 -

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2 ซึ่งอธิบายถึงการที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ และบริษัทอยู่ระหว่างการแก้ไขข้อกำหนดนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องดังกล่าว

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้างเหลือ</p> <p>ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.1 เกี่ยวกับการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้างเหลือ และข้อ 9.1 เกี่ยวกับรายละเอียดสินค้างเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการของบริษัท</p> <p>บริษัทพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้างเหลือที่ค้างนาน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาข้อมูลที่สำคัญในวิธีการประเมิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของสินค้างเหลือ • ประเมินการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของสินค้างเหลือ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของสินค้างเหลือ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระ - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลที่สำคัญจากผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานหลักและวิธีการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้างเหลือในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสึ ไชโยส สอบบัญชี

- 3 -

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทโดยไม่รวมถึงงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัทเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 4 -

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี


- 5 -

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการ ดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้อง กล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องใน งบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี ของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุด การดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและ งบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธี ส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอ ข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายใน กลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงาน ตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า
ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและ ช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่าง การตรวจสอบของข้าพเจ้า
ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ ของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 6 -

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุด ในการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและ กำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้ว แต่ กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสีย สาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



มนูญ มนุสสุช

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4292

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ตามวิธีส่วนได้เสีย			
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.3	3,393,613	7,128,722	3,393,613	7,128,722
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	1,306,214	680,279	1,306,214	680,279
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	886,731	1,109,808	886,731	1,109,808
สินค้างเหลือ	9.1	292,555,074	232,119,534	292,555,074	232,119,534
สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุเกินกว่าหนึ่งปี					
สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุเกินกว่าหนึ่งปี		221,887	-	221,887	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	190,969	305,080	190,969	305,080
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		298,554,488	241,343,423	298,554,488	241,343,423
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	6.3	454,700	454,700	454,700	454,700
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	8	3,720,502	6,117,609	3,720,502	6,117,609
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.1	76,461,079	64,012,590	60,000,000	60,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	88,767,798	9,716,192	88,767,798	9,716,192
ที่ดินรอการพัฒนา	9.2	104,279,220	183,740,220	104,279,220	183,740,220
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	22,132,273	17,936,641	22,132,273	17,936,641
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	1,198,034	1,724,035	1,198,034	1,724,035
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	14	741,532	118,222	741,532	118,222
สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุเกินกว่าหนึ่งปี	15.1	2,117,353	1,683,771	2,117,353	1,683,771
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	768,689	10,353,147	768,689	10,353,147
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		300,641,180	295,857,127	284,180,101	291,844,537
รวมสินทรัพย์		599,195,668	537,200,550	582,734,589	533,187,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	17.1	165,676,698	103,223,696	165,676,698
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	14,430,588	8,557,215	14,430,588
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	19	242,000	290,000	242,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.2	18,712,604	16,439,933	18,712,604
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	513,080	480,356	513,080
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	370,913	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		327,328	496,773	327,328
รวมหนี้สินหมุนเวียน		199,902,298	129,858,886	199,902,298
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17.2	82,593,378	91,059,864	82,593,378
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	178,710	691,790	178,710
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	21	6,073,234	5,354,525	6,073,234
เงินประกันผลงาน		283,696	-	283,696
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		89,129,018	97,106,179	89,129,018
รวมหนี้สิน		289,031,316	226,965,065	289,031,316

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22	320,000,000	320,000,000	320,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 237,290,100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		237,290,100	237,290,100	237,290,100
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22	35,787,400	35,787,400	35,787,400
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23	1,432,266	1,346,377	1,432,266
ยังไม่ได้จัดสรร		35,654,586	35,811,608	19,193,507
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		310,164,352	310,235,485	293,703,273
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		599,195,668	537,200,550	582,734,589

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขาย	25	85,903,113	154,475,152	85,903,113	154,475,152
รายได้อื่น	26.1	4,989,900	5,014,977	4,989,900	5,014,977
รวมรายได้		<u>90,893,013</u>	<u>159,490,129</u>	<u>90,893,013</u>	<u>159,490,129</u>
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย	9.1	41,892,767	76,577,685	41,892,767	76,577,685
ค่าใช้จ่ายในการขาย		4,127,374	6,704,231	4,127,374	6,704,231
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		24,449,890	24,333,720	24,449,890	24,333,720
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	5.2	9,104,954	10,386,052	9,104,954	10,386,052
รวมค่าใช้จ่าย		<u>79,574,985</u>	<u>118,001,688</u>	<u>79,574,985</u>	<u>118,001,688</u>
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร					
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		11,318,028	41,488,441	11,318,028	41,488,441
รายได้ทางการเงิน	26.2	538,236	801,938	538,236	801,938
ต้นทุนทางการเงิน	28	(9,532,716)	(8,340,125)	(9,532,716)	(8,340,125)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.2	12,448,489	6,901,116	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		<u>14,772,037</u>	<u>40,851,370</u>	<u>2,323,548</u>	<u>33,950,254</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.2	(605,764)	(7,022,717)	(605,764)	(7,022,717)
กำไรสุทธิสำหรับปี		<u>14,166,273</u>	<u>33,828,653</u>	<u>1,717,784</u>	<u>26,927,537</u>
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้					
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณการหนี้สิน					
ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	21	-	(327,738)	-	(327,738)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	15.2	-	65,548	-	65,548
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		<u>-</u>	<u>(262,190)</u>	<u>-</u>	<u>(262,190)</u>
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>14,166,273</u>	<u>33,566,463</u>	<u>1,717,784</u>	<u>26,665,347</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)					
		0.06	0.14	0.01	0.11
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)					
		237,290,100	237,290,100	237,290,100	237,290,100

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ทุนสำรองตามกฎหมาย						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		237,290,100	35,787,400	-	3,591,522	276,669,022
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	33,566,463	33,566,463
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	1,346,377	(1,346,377)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		237,290,100	35,787,400	1,346,377	35,811,608	310,235,485
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,346,377	35,811,608	310,235,485
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	14,166,273	14,166,273
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	85,889	(85,889)	-
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	24	-	-	-	(14,237,406)	(14,237,406)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,432,266	35,654,586	310,164,352

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
				ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		237,290,100	35,787,400	-	6,480,048	279,557,548
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	26,665,347	26,665,347
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	1,346,377	(1,346,377)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		<u>237,290,100</u>	<u>35,787,400</u>	<u>1,346,377</u>	<u>31,799,018</u>	<u>306,222,895</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,346,377	31,799,018	306,222,895
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	1,717,784	1,717,784
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	85,889	(85,889)	-
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	24	-	-	-	(14,237,406)	(14,237,406)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		<u>237,290,100</u>	<u>35,787,400</u>	<u>1,432,266</u>	<u>19,193,507</u>	<u>293,703,273</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิสำหรับปี	14,166,273	33,828,653	1,717,784	26,927,537
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	409,394	422,153	409,394	422,153
ค่าเสื่อมราคา- อาคารและอุปกรณ์	1,695,405	1,281,800	1,695,405	1,281,800
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(8,410)	-	(8,410)
ค่าตัดจำหน่าย- สินทรัพย์สิทธิการใช้	526,001	526,147	526,001	526,147
ค่าตัดจำหน่าย- สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	119,869	33,176	119,869	33,176
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	718,709	1,014,709	718,709	1,014,709
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(12,448,489)	(6,901,116)	-	-
รายได้ทางการเงิน	(538,236)	(801,938)	(538,236)	(801,938)
ต้นทุนทางการเงิน	9,532,716	8,340,125	9,532,716	8,340,125
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	605,764	7,022,717	605,764	7,022,717
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	14,787,406	44,758,016	14,787,406	44,758,016
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(625,935)	(84,800)	(625,935)	(84,800)
สินค้าคงเหลือ	(63,103,117)	(46,993,321)	(63,103,117)	(46,993,321)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	114,111	15,309,140	114,111	15,309,140
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	(296,146)	-	(296,146)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	2,620,184	6,540,303	2,620,184	6,540,303
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(279,220)	-	(279,220)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,584,458	(219,251)	9,584,458	(219,251)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,635,360	(45,388,971)	5,635,360	(45,388,971)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	(48,000)	-	(48,000)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(169,445)	370,203	(169,445)	370,203
เงินประกันผลงาน	283,696	-	283,696	-
เงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน	(30,921,282)	(26,284,047)	(30,921,282)	(26,284,047)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลได้	(1,632,146)	(15,490,884)	(1,632,146)	(15,490,884)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(32,553,428)	(41,774,931)	(32,553,428)	(41,774,931)

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,989,833)	(1,239,895)	(2,989,833)	(1,239,895)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคานิคม	(743,179)	-	(743,179)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	8,411	-	8,411
รับรายได้ทางการเงิน	538,236	801,938	538,236	801,938
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,194,776)	(429,546)	(3,194,776)	(429,546)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	62,453,002	49,531,079	62,453,002	49,531,079
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	46,300,000	100,000,000	46,300,000	100,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(52,224,203)	(84,216,600)	(52,224,203)	(84,216,600)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(256,708)	(6,383,500)	(256,708)	(6,383,500)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(480,356)	(449,875)	(480,356)	(449,875)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(8,803,734)	(8,067,198)	(8,803,734)	(8,067,198)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมแรกเข้า	(737,500)	(1,898,750)	(737,500)	(1,898,750)
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	(14,237,406)	-	(14,237,406)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	32,013,095	48,515,156	32,013,095	48,515,156
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,735,109)	6,310,679	(3,735,109)	6,310,679
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	7,128,722	818,043	7,128,722	818,043
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,393,613	7,128,722	3,393,613	7,128,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ เลขที่ 153/3 หมู่ที่ 6 ตำบลบางพูน อำเภอมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เสนอขายหุ้นใหม่ต่อประชาชน

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอให้หุ้นสามัญของบริษัทเข้าทำการซื้อขาย โดยใช้ชื่อย่อว่า JAK (ดูหมายเหตุข้อ 34.1)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล ซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนร้อยละ 73.05 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท

ณ วันที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล ถือหุ้นของบริษัทในอัตราร้อยละ 54.17 (ดูหมายเหตุข้อ 34.2)

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยบริษัทร่วม ดังต่อไปนี้

	2563	2562
สัดส่วนการถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
ร้อยละ	ร้อยละ	
บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	40.00	40.00

บริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้อาจจะไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทได้ดำเนินงาน โดยปราศจากความสัมพันธ์กันดังกล่าว

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

2. เกณฑ์การจัดทำและการนำเสนองบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- 2.1 บริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.2 งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท จดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- 2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงาน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนี้และมีการเปลี่ยนแปลงในหลักการสำคัญ มีดังนี้

มาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน ("TFRS 9")

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของ กระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการค้ำค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ("TFRS 16")

TFRS 16 กำหนดหลักการสำหรับการระบุสัญญาเช่าและวิธีปฏิบัติในงบการเงินทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่ง นำมาใช้แทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาเช่า ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ("TAS 17") การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูใจที่ ให้แก่ผู้เช่า การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบ กฎหมาย และการตีความมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

สำหรับการบัญชีทางด้านผู้เช่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ โดยยกเลิกการแยกประเภทระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินภายใต้ TAS 17 และกำหนดให้ผู้ เช่ารับรู้รายการสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลสำหรับสัญญาเช่า ทั้งหมด ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ อย่างไรก็ตาม การบัญชีสำหรับผู้ ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินโดยใช้หลักการ เช่นเดียวกับกับ TAS 17

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มืผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความ มาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และ จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับ การปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดใน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นการปรับปรุงคำนิยามและข้อกำหนดทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ประกอบด้วย การปรับปรุงคำนิยามและเกณฑ์การรับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเพิ่มแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล นอกจากนี้ กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ยังได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงความสามารถของฝ่ายบริหาร ในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนใน

การวัดมูลค่าของข้อมูลทางการเงินคำนิยามของธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ที่ปรับปรุงใหม่ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยามของธุรกิจ และเพิ่มทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัว โดยกลุ่มกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาจะถูกพิจารณาว่าไม่ใช่ธุรกิจหากมูลค่ายุติธรรมส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ขั้นต้นที่ได้มานั้นกระจุกตัวอยู่ในสินทรัพย์ที่สามารถระบุตัวตนได้รายการเดียวหรือกลุ่มของสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

คำนิยามของความมีสาระสำคัญ

การปรับปรุงคำนิยามของความมีสาระสำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด รวมทั้งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่อ้างอิงถึงความมีสาระสำคัญ โดยการปรับปรุงนี้เพื่อให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันกับกรอบแนวคิด โดยให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยเฉพาะใน TFRS 9 และ TFRS 7

ผู้บริหารของบริษัท จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่า การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองการเงินของบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษถูกจัดทำขึ้นจากงบการเงินที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า นับแต่วันที่ได้ออก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.5

3.3 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงโดยใช้ยอดคงเหลือตามสัญญา หลังจากหักรายได้ทางการเงินรอการรับรู้ และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าแสดงโดยใช้ยอดคงเหลือตามสัญญา หลังจากหักรายได้ทางการเงินรอการรับรู้และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(ถ้ามี)

3.4 สินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

3.4.1 สินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วยต้นทุนในการซื้อ หักด้วยส่วนลดการค้ำเงินที่ได้รับคืนและรายการอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน ต้นทุนในการตัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา อยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน รายละเอียดสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา และการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน ประกอบด้วยราคาทุนของที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยแยกตามแต่ละโครงการ
- ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วยค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ ค่าระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืม บริษัทบันทึกค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง
- อสังหาริมทรัพย์มีไว้จำหน่ายตามจากการดำเนินธุรกิจปกติได้แก่ สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกตามแต่ละโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการทำให้เสร็จและค่าใช้จ่ายในการขาย บริษัทจะพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้ำคงเหลือที่ต้องใช้เวลาในการขายนานโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินอิสระ

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอพัฒนาจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (ถ้ามี)

3.4.2 ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้าง การได้มา หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.4.3 ในการคำนวณหาราคาทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้จำหน่ายตามการดำเนินธุรกิจปกติ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การรับรู้และการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทาง

การเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรับรู้ทันที ในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใดๆ ที่รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้

การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงิน ไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน บริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินตามที่กำหนดใน TFRS 16

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมด ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน บริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

แต่อย่างไรก็ตาม หนี้สินทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ทางการเงินไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการหรือเมื่อถือปฏิบัติตามเกณฑ์ความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และสัญญาค้ำประกันทางการเงินออกโดยบริษัทวัดมูลค่าตามนโยบายการบัญชีเฉพาะเรื่องด้านล่าง

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลด มูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อหนี้สินทางการเงินเป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค่า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ
- เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน トラบาทที่หนี้สินทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุน

สุทธิเกิดจากการรวมกันของดอกเบี้ยจ่ายใด ๆ ของหนี้สินทางการเงินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น”

แต่อย่างไรก็ตามสำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ในทำนองเดียวกัน บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ที่มีอยู่หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมากหากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด ๆ สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับใด ๆ และคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อน มีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

3.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วม คือ กิจการที่อยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของบริษัท โดยอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ คือ อำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของผู้ได้รับการลงทุน แต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วม เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทในบริษัทร่วมมีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วม (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของบริษัทในบริษัทร่วม) บริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของคนในบริษัทร่วมนั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุมานหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมไปแล้ว

เงินลงทุนในบริษัทร่วมถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นบริษัทร่วม ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

บริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม เมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเมื่อสูญเสียสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุน

หากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้เปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัทจะยังคงใช้วิธีส่วนได้เสียต่อไปโดยไม่ต้องวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เหลืออยู่ใหม่

เมื่อบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทร่วมลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป บริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อบริษัทมีรายการกับบริษัทร่วม กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุน ที่จำหน่ายไป และเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน และอาคารที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

การรับรู้และการวัดมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้าง ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร

20 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะตัดรายการเมื่อมีการจำหน่ายหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้มีการใช้งานและไม่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก ถ้าไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คำนวณรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนในงวดที่มีการตัดจำหน่าย

เมื่อบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการใช้บริษัทใช้วิธีราคาทุนในการโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

บริษัทจะมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ ในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งาน โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 20	ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อาศัยการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนนอกจากค่าความนิยม

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ ดังนี้

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	5	ปี
สิทธิในการขายเครื่องคัมและเบเกอรี่	3 - 6	ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

3.10 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้บริษัทจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ จะประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าระดับลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

3.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม

3.12 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราณณะ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนทันที

บริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีต และการผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

การรับรู้รายได้

รายได้ของบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้จากการขายเครื่องคัมและเบเกอร์
- รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม

3.14.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ โดยการทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทจะรับรู้เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน” (ดูหมายเหตุข้อ 19) จนกว่าการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้โอนให้แก่ลูกค้าแล้ว

การรับประกันที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปไม่สามารถซื้อแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เป็นการให้ความเชื่อมั่นในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน ดังนั้น บริษัทรับรู้ “ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน” (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยแสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 “เรื่องประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น” ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการทางบัญชีที่ใช้อยู่ก่อนหน้านี้

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่มีการโอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทจะเป็นส่วนสัดส่วนของราคาขายให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเพื่อรับรู้สัดส่วนของราคาขายเป็น “รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ” (ดูหมายเหตุข้อ 18) แสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทจะกลับรายการหนี้สินนี้ และรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการก่อสร้างของ

พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่แล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทรับรู้เงินโอน เมื่อการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกโอนให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คู่กับการรายได้โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งในงบกำไรขาดทุน

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการ โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นจากโครงการส่งเสริมการขายของแต่ละหน่วยหรือโครงการที่บริษัทเสนอให้แก่ลูกค้าตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้า บริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ายุติประโยชน์จากการขายอสังหาริมทรัพย์แทนค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ในทางปฏิบัติ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าให้แก่พนักงานขาย เมื่อการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์โอนให้แก่ลูกค้าและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

3.14.2 รายได้จากการขายเครื่องเค็มและเบเกอรี่

บริษัทขายเครื่องเค็มและเบเกอรี่ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ให้แก่ลูกค้าผ่านทางร้านขายสินค้าในแต่ละโครงการและรับชำระเงินสดทันที โดยมีได้มีเงื่อนไขการรับคืนสินค้า

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายเครื่องเค็มและเบเกอรี่ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ลูกค้าโดยการส่งมอบสินค้า ณ ร้านขายสินค้า

3.14.3 รายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัททยอยรับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตลอดช่วงระยะเวลาที่ให้บริการด้วยวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุน

3.14.4 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

3.15 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

3.16 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.17 สัญญาเช่า

บริษัทนำ TFRS 16 มาใช้ในการจัดทำงบการเงิน โดยมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ

ใช้วิธีปรับปรุงกับกำไรสะสม และไม่ปรับย้อนหลังกับข้อมูลเปรียบเทียบที่แสดงตาม TAS 17

สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตาม TAS 17 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินวัดมูลค่าตาม TAS 17

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สินทรัพย์เช่าและหนี้สินที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ตามลำดับตาม TFRS 16 โดยไม่มีการปรับปรุง (ดูหมายเหตุข้อ 33)

ทั้งนี้รายละเอียดนโยบายการบัญชีตาม TAS 17 และ TFRS 16 มีดังต่อไปนี้

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าดำเนินงาน - บริษัทเป็นผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าเพื่อเช่าสินทรัพย์หรือให้เช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่อยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่าย (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) หรือเงินที่จะได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือรายได้ ตามลำดับ ในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าการเงิน - บริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน จะบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

สัญญาเช่าการเงิน - บริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซื้อเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์ โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดจะโอนไปให้กับลูกค้าเมื่อสิ้นสุดการผ่อนชำระเงินงวด ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น รายได้ ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกค้าจ่ายให้ผู้ให้เช่า และรับรู้ต้นทุนขายเป็นค่าใช้จ่ายด้วยต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับต้นทุนขายการขาย

อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการขายเสร็จเด็ดขาด ส่วนรายได้ดอกเบี้ยจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญา

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทเป็นผู้เช่า

บริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่า ที่เป็นสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ บริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่า จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

บริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณี

ดังกล่าวหานี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)

- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือ/และการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่า ที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

บริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงระหว่างปี

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่ม มีผลหักถึงงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า บริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ

บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง “การด้อยค่าของสินทรัพย์” เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญา

ดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า บริษัทนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“TFRS 15”) เพื่อเป็นส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.18 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน และบริษัทมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

3.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี และกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

3.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่าในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง บริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

4. ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

4.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งผลกระทบต่อผลการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของ

ผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของบริษัท มีดังต่อไปนี้

4.1.1 การค้ำยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการค้ำยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน บริษัทจะทำการทดสอบการค้ำยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

4.1.2 ดุลยพินิจในการกำหนดช่วงเวลาของบริษัทต้องปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทมีภาระผูกพันจากการรับประกันผลงานแก่สังหาริมทรัพย์ภายหลังการส่งมอบให้กับลูกค้าเพื่อแก้ไขหรือปรับปรุงคำนิยามในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขหรือปรับปรุงงาน ผู้บริหารจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาระหว่างการรับรู้รายได้ในปีปัจจุบันหรือรอการรับรู้รายได้จนกว่างานแก้ไขปรับปรุงจะแล้วเสร็จ

ในการตัดสินใจด้วยดุลยพินิจของผู้บริหารพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้ตาม TFRS 15 โดยเฉพาะเรื่องการโอนสิทธิการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และพิจารณารายละเอียดของจำนวน โอกาสและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นของหนี้สินจากงานปรับปรุงแก้ไขตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า ผู้บริหารประเมินจากเหตุการณ์ในอดีต และพิจารณาว่าจำนวน โอกาสและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นของการแก้ไขปรับปรุงคำนิยามในอสังหาริมทรัพย์มีน้อย ดังนั้นผู้บริหารมีความพึงพอใจการรับรู้รายได้ภายในปีปัจจุบันนั้นเหมาะสมแล้ว เนื่องจากว่าการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกโอนให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารยังคงรับรู้ประมาณการหนี้สินในการรับประกันผลงานสำหรับต้นทุนการปรับปรุงแก้ไข (ดูหมายเหตุข้อ 18)

4.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

บริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประเมินทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

4.2.1 ค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา จากการพิจารณาความสับสน ความเสียหายหรือเสื่อมคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสินค้าคงเหลือที่ต้องใช้เวลาในการขายนานโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินอิสระ

4.2.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้น ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย ราคาตลาดของสินทรัพย์อ้างอิง

4.2.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้กำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

บริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ บริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31

4.2.4 ประเมินการหนี้สินระยะยาวสำหรับการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของการผูกพันดังกล่าว

5. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่ง ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ผู้บริหารสำคัญ	-	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและความคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
บริษัท เอ็ม. ที. เอส.พัฒนา สินทรัพย์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	เป็นบริษัทร่วมทางตรง
บริษัท คาสต้า อิมพอร์ต เอ็กซ์พอร์ต จำกัด	ให้กู้ยืมเงินและสินเชื่อ	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท จักรไพศาลกรุ๊ป จำกัด	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ไพศาลพิพิธ จำกัด	ให้บริการทำความสะอาดและ จำหน่ายอุปกรณ์ทำความสะอาด	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท อิงทิพุด จำกัด	ให้บริการด้านการศึกษา ภาษาอังกฤษ	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญา หากไม่มีราคาตลาดรองรับ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ซื้อ/ขายสินค้า	ต้นทุนบวกด้วยส่วนเพิ่ม
การให้เช่า/การเช่า	ราคาตลาดและราคาที่ตกลงกันตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การให้บริการ	ราคาตลาด
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล
ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราที่ตกลงกัน โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน
ซื้อ/ขายสินทรัพย์	ราคาตามบัญชีบวกด้วยส่วนเพิ่ม

5.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)		วิธีส่วนได้เสีย		หน่วย : บาท	
							วิธีการลงทุน	
							2563	2562
บริษัท เอ็ม. ที. เอส.								
พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	150,000,000	150,000,000	40.00	40.00	76,461,07	64,012,59	60,000,00	60,000,000
	0	0			9	0	0	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินโดยรวมของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,428,421	1,335,363
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	187,565	1,550,197
สินค้าคงเหลือ	170,064,792	213,991,226
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,591	171,158
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,657,020	2,978,956
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	891,969	17,490
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,247,278	9,550,845
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,102,841	577,050
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	60,512,058
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	712,631	2,346,051

หน่วย : บาท

	2563	2562
กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	31,121,222	17,252,790

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม เป็นดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทรวม	178,179,609	147,058,385
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทรวม (ร้อยละ)	40.00	40.00
	71,271,843	58,823,354
ผลแตกต่างของเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน กับสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมา	5,189,236	5,189,236
ราคาตามบัญชีของบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสีย	76,461,079	64,012,590

5.2 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

ชื่อรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัท					
รวม					
บริษัท เอ็ม. ที. เอส. พัฒนาสินทรัพย์ บริษัทรวม		12,448,489	6,901,116	-	-
จำกัด					
ค่าบริหารจัดการ					
บริษัท เอ็ม. ที. เอส. พัฒนาสินทรัพย์ บริษัทรวม		-	1,725,000	-	1,725,000
จำกัด					
รายได้ค่าเช่า					

บริษัท ไฟศาลพิพัช จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	120,000	120,000	120,000	120,000
	กัน				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร					
ผู้บริหาร	ผู้บริหารสำคัญ	9,104,954	10,386,052	9,104,954	10,386,052

1. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

6.1 วงเงินสินเชื่อคงเหลือที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
วงเงินสินเชื่อระยะสั้น	180,878,371	240,330,894
วงเงินสินเชื่อระยะยาว	302,000,000	157,000,000
	482,878,371	397,330,894

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งซึ่งค้ำประกันโดยการวางบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6.3) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลักประกัน และบริษัทจดจำนองบางส่วนของสินค้ายกเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 และข้อ 9.2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัท นอกจากนี้ วงเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ (ดูหมายเหตุข้อ 17) ดังนั้น วงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 157.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงได้ถูกยกเลิกตามเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินฉบับดังกล่าวกับสถาบันการเงินในประเทศดังกล่าวแล้ว โดยได้มีการแก้ไขเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจึงสามารถเบิกใช้ได้

6.2 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด มีดังต่อไปนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : บาท

	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
	2563	2562
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
บวก ซื้อในระหว่างปี	2,989,833	1,239,895
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(2,989,833)	(1,239,895)
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

หน่วย : บาท

	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า* ณ วันที่ 1 มกราคม	1,172,146	1,622,021
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(480,356)	(449,875)
หนี้สินตามสัญญาเช่า* ณ วันที่ 31 ธันวาคม	691,790	1,172,146
* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		

หน่วย : บาท

	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจาก ค่าความนิยม	
	2563	2562
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
บวก ซื้อในระหว่างปี	743,179	-
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(743,179)	-
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

ยอดยกมา	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน	กระแสเงินสด	ยอดคงเหลือ
ณ วันที่	ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	จากกิจกรรม	ณ วันที่
1 มกราคม		จัดหาเงินสุทธิ	31 ธันวาคม
2563			2563
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม			
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	103,223,696	- 62,453,002	165,676,698
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	107,499,797	(269,612) (5,924,203)	101,305,982
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	1,172,146	- (480,356)	691,790

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

ยอดยกมา	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน	กระแสเงินสด	ยอดคงเหลือ
ณ วันที่	ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	จากกิจกรรม	ณ วันที่
1 มกราคม		จัดหาเงินสุทธิ	31 ธันวาคม
2562			2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม			
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	53,692,617	- 49,531,079	103,223,696
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	93,481,360	(1,764,963) 15,783,400	107,499,797
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	1,622,021	- (449,875)	1,172,146

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
เงินสด	126,577	60,000
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	2,574,299	1,492,998
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	692,737	5,575,724
	<u>3,393,613</u>	<u>7,128,722</u>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	<u>454,700</u>	<u>454,700</u>

เงินฝากธนาคารข้างต้นได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 ข้อ 17 และข้อ 32.5)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	4,561,232	4,561,232
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต		
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	<u>(4,561,232)</u>	<u>(4,561,232)</u>
	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	356,151	278,477
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต		
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	<u>(268,061)</u>	<u>(268,061)</u>
	<u>88,090</u>	<u>10,416</u>
เงินทดรองจ่ายล่วงหน้าพนักงาน	-	25,231
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	<u>1,218,124</u>	<u>644,632</u>
	<u>1,306,214</u>	<u>680,279</u>

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วน ได้
เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
เกินกำหนดชำระ: มากกว่า 12 เดือน	4,561,232	4,561,232

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ลูกหนี้การค้าบริษัทอื่นและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 4.83 ล้านบาท เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจอื่นก่อนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าบริษัทมีความเป็นได้น้อยมากที่จะสามารถเรียกชำระจากลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวได้ ดังนั้น บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวเต็มจำนวน

8. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัททำสัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์กับลูกค้า ระยะเวลาของสัญญาเช่าเงินทุนประมาณ 4-17 ปี โดยทั่วไปสัญญาเช่าเหล่านี้ไม่รวมถึงทางเลือกการขยายอายุสัญญาหรือการยกเลิกก่อนกำหนด

บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลไทยบาท สัญญาเช่าเงินทุนของบริษัท ไม่มีลักษณะการจ่ายค่าเช่าผันแปร อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.70 ต่อปี

9. สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

9.1 สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายเครื่องคัมและเบเกอรี่ ดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้
เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์		
โครงการจักรไฟฟ้า 18	7,772,210	21,153,301
โครงการลาซโซ	-	2,097,698
โครงการเฟิร์น	126,438,692	121,520,715
โครงการรังสิต	91,753,128	87,347,820
โครงการแคนนา*	66,058,435	-
	<u>292,022,465</u>	<u>232,119,534</u>
เครื่องตกแต่งและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับโครงการ	224,160	-
	<u>292,246,625</u>	<u>232,119,534</u>
สินค้าและวัสดุสิ้นเปลืองใต้ธุรกิจ		
การขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่	308,449	-
	<u>292,555,074</u>	<u>232,119,534</u>
* เดิมชื่อโครงการโครงการโรงปุ๋ย		

สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค งานระหว่างก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว และต้นทุนการกู้ยืม โดยมีรายการเคลื่อนไหว มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หน่วย : บาท					
	โครงการ จักรไพศาล 18	โครงการ ลาชีโอ	โครงการ เฟิร์น	โครงการ รังสิต	โครงการ แคนนา*	รวม
สินค้าคงเหลือ (ก่อนหักจำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย)						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	281,321,168	117,644,783	121,520,715	87,347,820	-	607,834,486
<u>เพิ่มขึ้น</u> ระหว่างปี						
ที่ดิน	-	-	-	-	65,379,000	65,379,000
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค	5,600	-	4,428,055	4,036,158	431,882	8,901,695
งานระหว่างก่อสร้าง	1,722,817	-	26,259,656	369,150	247,553	28,599,176
ต้นทุนการกู้ยืม	24,690	-	208,936	-	-	233,626
	<u>283,074,275</u>	<u>117,644,783</u>	<u>152,417,362</u>	<u>91,753,128</u>	<u>66,058,435</u>	<u>710,947,983</u>
<u>ลดลง</u> จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(275,302,065)	(117,644,783)	(23,077,466)	-	-	(416,024,314)
โอนเข้าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุ ข้อ 12)	-	-	(2,901,204)	-	-	(2,901,204)
สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<u>7,772,210</u>	<u>-</u>	<u>126,438,692</u>	<u>91,753,128</u>	<u>66,058,435</u>	<u>292,022,465</u>
* เดิมชื่อโครงการโรงปิยะ						

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	โครงการ จักรไพศาล 18	โครงการ ลาชีโอ	โครงการ เฟิร์น*	โครงการ รังสิต	รวม
สินค้าคงเหลือ (ก่อนหักจำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย)					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	265,626,906	117,472,992	101,204,761	-	484,304,659
เพิ่มขึ้น ระหว่างปี					
ที่ดิน	-	-	-	78,000,000	78,000,000
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค	145,900	-	654,570	7,203,320	8,003,790
งานระหว่างก่อสร้าง	15,455,736	171,791	19,399,172	2,144,500	37,171,199
ต้นทุนการกู้ยืม	92,626	-	262,212	-	354,838
	<u>281,321,168</u>	<u>117,644,783</u>	<u>121,520,715</u>	<u>87,347,820</u>	<u>607,834,486</u>
ลดลง จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>(260,167,867)</u>	<u>(115,547,085)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(375,714,952)</u>
สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>21,153,301</u>	<u>2,097,698</u>	<u>121,520,715</u>	<u>87,347,820</u>	<u>232,119,534</u>
*เดิมชื่อโครงการข้าวหลาม(สาย7)					

ต้นทุนของสินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	40,499,760	76,577,685
ต้นทุนขายจากการขายเครื่องดัดและเบเกอร์รี่	1,393,007	-
	<u>41,892,767</u>	<u>76,577,685</u>

บริษัทรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืม (หน่วย : บาท)	233,626	354,838
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.33 – 5.22	4.78 – 5.28

9.2 ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

สถานที่ตั้ง	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วน ได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
อำเภอฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	79,703,558	79,461,000
หัก จัดประเภทรายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 11)	<u>(79,703,558)</u>	<u>-</u>
	-	79,461,000
แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร	<u>104,279,220</u>	<u>104,279,220</u>
	<u>104,279,220</u>	<u>183,740,220</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทได้จัดจำหน่ายบางส่วน of สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 และข้อ 17) มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
โครงการเฟิร์ม	126,438,692	121,520,715
โครงการรังสิต	91,753,128	87,347,820
โครงการแคนนา*	66,058,435	-
ที่ดินรอการพัฒนา	104,279,220	183,740,220
	<u>388,529,475</u>	<u>392,608,755</u>

* เดิมชื่อโครงการโรงโม่

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	190,969	68,320
อื่นๆ	-	236,760
	<u>190,969</u>	<u>305,080</u>

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หน่วย : บาท			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 9.2)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน				
ที่ดิน	4,343,717	-	79,703,558	84,047,275
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	8,443,091	(242,558)	-	8,200,533
รวมราคาทุน	12,786,808	(242,558)	79,703,558	92,247,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(3,070,616)	(409,394)	-	(3,480,010)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,070,616)	(409,394)	-	(3,480,010)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,716,192			88,767,798

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หน่วย : บาท		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน			
ที่ดิน	4,343,717	-	4,343,717
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	8,443,091	-	8,443,091
รวมราคาทุน	12,786,808	-	12,786,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,648,463)	(422,153)	(3,070,616)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,648,463)	(422,153)	(3,070,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,138,345		9,716,192
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
2563			409,394
2562			422,153
รายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
2563			518,693
2562			594,000

มูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ที่ดินให้เช่า	114,190,000	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	18,842,000	10,490,000
	133,032,000	10,490,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 84.16 ล้านบาท และ 5.16 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 และข้อ 17)

บริษัททำสัญญาเช่าค้ำประกันงานสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องรับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	450,316	320,316

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า (โอนออก)	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุ ข้อ 9.1)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน					
ที่ดิน	6,104,633	-	-	575,824	6,680,457
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10,600,047	-	1,655,535	2,325,380	14,580,962
อุปกรณ์สำนักงาน	2,477,692	1,093,970	-	-	3,571,662
เครื่องมือเครื่องใช้	595,095	1,116,328	-	-	1,711,423
ยานพาหนะ	9,600,938	-	-	-	9,600,938
รวมราคาทุน	29,378,405	2,210,298	1,655,535	2,901,204	36,145,442
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(1,757,855)	(637,631)	-	-	(2,395,486)
อุปกรณ์สำนักงาน	(1,407,404)	(484,969)	-	-	(1,892,373)
เครื่องมือเครื่องใช้	(255,248)	(288,026)	-	-	(543,274)
ยานพาหนะ	(8,897,257)	(284,779)	-	-	(9,182,036)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,317,764)	(1,695,405)	-	-	(14,013,169)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ระหว่างก่อสร้าง	876,000	779,535	(1,655,535)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17,936,641				22,132,273

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุ ข้อ 13 และ ข้อ 33)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน					
ที่ดิน	6,104,633	-	-	-	6,104,633
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10,600,047	-	-	-	10,600,047
อุปกรณ์สำนักงาน	2,231,127	246,565	-	-	2,477,692
เครื่องมือเครื่องใช้	516,665	78,430	-	-	595,095
ยานพาหนะ	12,227,169	38,900	(34,393)	(2,630,738)	9,600,938
รวมราคาทุน	31,679,641	363,895	(34,393)	(2,630,738)	29,378,405
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(1,227,853)	(530,002)	-	-	(1,757,855)
อุปกรณ์สำนักงาน	(1,042,868)	(364,536)	-	-	(1,407,404)
เครื่องมือเครื่องใช้	(146,797)	(108,451)	-	-	(255,248)
ยานพาหนะ	(9,033,394)	(278,811)	34,392	380,556	(8,897,257)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,450,912)	(1,281,800)	34,392	380,556	(12,317,764)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร					
ระหว่างก่อสร้าง	-	876,000	-	-	876,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,228,729				17,936,641
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2563					1,695,405
2562					1,281,800

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ราคาทุนของสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 8.85 ล้านบาท และ 8.76 ล้านบาท ตามลำดับ

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน			
ยานพาหนะ	2,630,738	-	2,630,738
รวมราคาทุน	2,630,738	-	2,630,738
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ยานพาหนะ	(906,703)	(526,001)	(1,432,704)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(906,703)	(526,001)	(1,432,704)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,724,035		1,198,034

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 12 และข้อ 33)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	-	-	2,630,738	2,630,738
รวมราคาทุน	-	-	2,630,738	2,630,738
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ยานพาหนะ	-	(526,147)	(380,556)	(906,703)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(526,147)	(380,556)	(906,703)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-			1,724,035
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2563				526,001
2562				526,147

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม ประกอบด้วย

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	165,900	147,179	313,079
สิทธิในการขายเครื่องดัดและเบเกอร์	-	596,000	596,000
รวมราคาทุน	165,900	743,179	909,079
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(47,678)	(53,881)	(101,559)
สิทธิในการขายเครื่องดัดและเบเกอร์	-	(65,988)	(65,988)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(47,678)	(119,869)	(167,547)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	118,222		741,532

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	165,900	-	165,900
รวมราคาทุน	165,900	-	165,900
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(14,502)	(33,176)	(47,678)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(14,502)	(33,176)	(47,678)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	151,398		118,222

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
2563			119,869
2562			33,176

15. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

15.1 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
--------------------------------	--------------------------------

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	2,117,353	1,683,771
---	-----------	-----------

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
---	------------------------------	--

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต

ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

965,859	-	965,859
---------	---	---------

รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่เสร็จ

-	460,594	460,594
---	---------	---------

ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน

-	20,583	20,583
---	--------	--------

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน

สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

1,070,905	143,742	1,214,647
-----------	---------	-----------

2,036,764	624,919	2,661,683
-----------	---------	-----------

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดบัญชี

ต้นทุนรอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่เสร็จ

(352,993)	(83,922)	(436,915)
-	(107,415)	(107,415)
(352,993)	(191,337)	(544,330)
1,683,771	433,582	2,117,353

15.2 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

2563

2562

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

1,039,346

6,872,666

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของผล

แตกต่างชั่วคราว

(433,582)

150,051

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

605,764

7,022,717

ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้

ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

- ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ประมาณการ

หนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

-

65,548

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ตามวิธีส่วนได้เสีย

2563

2562

2563

2562

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

14,772,037

40,851,370

2,323,548

33,950,254

ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20

2,954,407

8,170,274

464,710

6,790,051

ผลกระทบจากรายการที่ไม่ใช่ (รายได้)

และค่าใช้จ่ายทางภาษี

(2,348,643)

(1,147,557)

141,054

232,666

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตาม

งบกำไรขาดทุน

605,764

7,022,717

605,764

7,022,717

(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ที่เกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อ

เริ่มแรกและกลับรายการ	433,582	(150,051)	433,582	(150,051)
ภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	1,039,346	6,872,666	1,039,346	6,872,666
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	4.10	17.19	26.07	20.69

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุน	รับรู้เป็น กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัจะสูญ	965,859	-	-	965,859
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	802,415	202,942	65,548	1,070,905
	1,768,274	202,942	65,548	2,036,764
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดบัญชี	-	(352,993)	-	(352,993)
	-	(352,993)	-	(352,993)
	1,768,274	(150,051)	65,548	1,683,771

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
เงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อการพัฒนา	-	10,000,000
เงินมัดจำ	768,689	353,147
	768,689	10,353,147

17. เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	วันที่เริ่ม สัญญา	ระยะเวลา การชำระ คืน	วันที่ครบ กำหนด ชำระ	อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละ)		จำนวน	
				2563	2562	2563	2562
17.1 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)							
เงินเบิกเกินบัญชี							
ธนาคาร	-	รายเดือน	รายเดือน	1.15 – MOR	1.80 – MOR	93,676,698	71,223,696
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	8 ก.ย. 63	6	5 มี.ค. 64	MLR-2	MLR-2	32,000,000	32,000,000
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	25 ธ.ค. 63	6	22 มี.ย. 64	S/A+0.9%	-	40,000,000	-
						<u>165,676,698</u>	<u>103,223,696</u>

17.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)

เงินกู้ยืมระยะยาว	23 ธ.ค. 61	รายเดือน	22 ธ.ค. 66	MLR	MLR	42,347,194	49,264,760
เงินกู้ยืมระยะยาว	25 ก.ย. 62	(1)	25 ก.ย. 66	MLR+0.87	MLR+0.87	15,454,111	60,000,000
				5	5		
เงินกู้ยืมระยะยาว	5 พ.ค. 63	รายเดือน	5 พ.ค. 65	2.00	-	11,339,251	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18 มี.ย. 63	รายเดือน	18 มี.ย. 65	2.00	-	1,700,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	22 ธ.ค. 63	(2)	21 มี.ย. 67	MLR-1	-	32,500,000	-
						<u>101,305,982</u>	<u>107,499,797</u>
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอดับบัญชี						(2,034,574)	(1,764,963)
						<u>101,305,982</u>	<u>107,499,797</u>
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี						(18,712,604)	(16,439,933)
- สุทธิจากค่าธรรมเนียมการกู้ยืม						<u>82,593,378</u>	<u>91,059,864</u>

(1) รายปีและจ่ายชำระเมื่อขายหรือสังหาริมทรัพย์ได้

(2) จำชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ ค่าประกัน โดย บาง ส่วน ของ สิ้น ค่ำ คง เหลือ ที่ ดิน ร อ ก ร ั พ ฒ น า อ ส ัง ห า ร ิ ม ทรั พ ย์ เพื่ อ ก ร ั ล ง ทุ น (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 ข้อ 9.2 และข้อ 11) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทและค่าประกันโดย กรรมการบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวฉบับหนึ่งกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ ดังนั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทจึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 33.17 ล้านบาท กับสถาบันการเงินดังกล่าวใหม่โดยแสดงเป็นหนี้สินหมุนเวียน

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวฉบับดังกล่าวแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	5,298,065	1,661,252
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	554,187	639,459
เงินประกันผลงาน	1,511,282	1,112,147
เจ้าหนี้กองทุนและส่วนกลาง	3,752,317	3,821,055
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	764,451	1,290,091
ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน	102,914	-
รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ	2,302,969	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	144,403	24,211
เงินมัดจำรับ	-	9,000
	<u>14,430,588</u>	<u>8,557,215</u>

19. หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 0.24 ล้านบาท และ 0.29 ล้านบาท ตามลำดับ คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกัน (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ที่จะได้ได้รับชำระจากลูกค้าตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า (การรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง)

บริษัทจะกลับรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา เป็น “รายได้จากเงินมัดจำของสัญญาจะซื้อจะขายที่ถูกยกเลิก” ในงบกำไรขาดทุน และแสดงเป็นรายได้อื่น

การรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน ณ ต้นปี เป็นรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
การรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	<u>10,550,488</u>	<u>51,614,500</u>
การกลับรายการจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 26.1)	<u>380,000</u>	<u>33,797</u>

20. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	จำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ต้องจ่าย		มูลค่าปัจจุบันของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2563	2562	2563	2562
ไม่เกินหนึ่งปี	543,576	543,576	513,080	480,356
เกินหนึ่งปีและไม่เกินห้าปี	181,192	724,768	178,710	691,790
	724,768	1,268,344	691,790	1,172,146
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคต	(32,978)	(96,198)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	691,790	1,172,146	691,790	1,172,146

หน่วย : บาท

	2563	2562
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	513,080	480,356
หนี้สินตามสัญญาเช่า	178,710	691,790
	691,790	1,172,146

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน

ภาระผูกพันตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	6,073,234	5,354,525

การเปลี่ยนแปลงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,354,525	4,012,078
เพิ่มขึ้น รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี		
ต้นทุนบริการในอดีต	-	492,971
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	645,292	423,697
ต้นทุนดอกเบี้ย	73,417	98,041
	<u>718,709</u>	<u>1,014,709</u>
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณ		
หนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	-	327,738
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>6,073,234</u>	<u>5,354,525</u>

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับนี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงาน บริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของปีที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้จำนวน 0.49 ล้านบาท

จำนวนค่าใช้จ่ายสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารใน		
งบกำไรขาดทุน	<u>718,709</u>	<u>1,014,709</u>
จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายใน		
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	<u>-</u>	<u>327,738</u>

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563 (ร้อยละต่อปี)	2562 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	1.37	1.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0 – 20	0 - 20
อายุเกษียณ	60 ปี	60 ปี
อัตราการเสียชีวิต	ตารางมรณะ ปี 2560	ตารางมรณะ ปี 2560

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน และอัตราการเสียชีวิต การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 0.5	186,034
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(175,654)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 0.5	(196,905)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	206,523
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 10	85,249
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	(74,879)
อัตราการเสียชีวิต - ลดลงร้อยละ 0.5	1,552
อัตราการเสียชีวิต - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,551)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

22. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ**

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2561 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิม 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 237.29 ล้านบาท โดยการเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญใหม่จำนวน 372,901 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 37.29 ล้านบาท บริษัทรับชำระค่าหุ้นโดยการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 73.08 ล้านบาท

บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่าหุ้นที่ตราไว้และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ณ วันที่ได้รับโอนสินทรัพย์สุทธิ เป็นมูลค่า 195.97 บาทต่อหุ้น เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 35.79 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติให้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท จากมูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 2,372,901 หุ้น เป็น 237,290,100 หุ้น รวมมูลค่าหุ้น 237.29 ล้านบาท นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 237,290,100 หุ้น เป็น 320,000,000 หุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด เป็นบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2564 และ วันที่ 11 ถึง วันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 82,709,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.45 บาท แก่ประชาชนทั่วไป กรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจำนวน 32.32 ล้านบาท ซึ่งสุทธิต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.90 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 119.93 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 34.1)

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23. **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทพิจารณาให้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจากกำไรสำหรับปี 2563 และ 2562 จำนวน 0.09 ล้านบาท และ 1.35 ล้านบาท ตามลำดับ

24. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 14.24 ล้านบาท เงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวจ่ายแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2563

25. รายได้และส่วนงาน

การจำแนกรายได้

รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : บาท

	ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	82,960,546	154,475,152
รายได้จากการขายเครื่องคัมและเบเกอร์	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,942,567	-
		<u>85,903,113</u>	<u>154,475,152</u>
รายได้อื่น - นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่า	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	4,471,207	4,420,977
รายได้อื่น - รายได้ค่าเช่า	ตลอดช่วงเวลา	518,693	594,000
		<u>4,989,900</u>	<u>5,014,977</u>
		<u>90,893,013</u>	<u>159,490,129</u>

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ รูปแบบหลักในการรายงานส่วนงานธุรกิจพิจารณาจากระบบการบริหารจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน ซึ่งประกอบด้วย

ส่วนงานที่ 1 - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด

ส่วนงานอื่น - การขายเครื่องคัมและเบเกอร์ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 บริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของบริษัท

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขาย	82,960,546	154,475,152	2,942,567	-	85,903,113	154,475,152
ต้นทุนขาย	(40,499,760)	(76,577,685)	(1,393,007)	-	(41,892,767)	(76,577,685)
กำไรขั้นต้น	42,460,786	77,897,467	1,549,560	-	44,010,346	77,897,467
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้ปันส่วน						
รายได้อื่น	3,214,705	2,687,567	1,775,195	2,327,410	4,989,900	5,014,977
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4,127,374)	(6,704,231)	-	-	(4,127,374)	(6,704,231)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22,099,462)	(23,910,657)	(2,350,428)	(423,063)	(24,449,890)	(24,333,720)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(9,104,954)	(10,386,052)	-	-	(9,104,954)	(10,386,052)
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					11,318,028	41,488,441
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10,343,701	39,584,094	974,327	1,904,347		
รายได้ทางการเงิน	538,236	801,938	-	-	538,236	801,938
ต้นทุนทางการเงิน	(9,532,716)	(8,340,125)	-	-	(9,532,716)	(8,340,125)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,448,489	6,901,116	-	-	12,448,489	6,901,116
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,797,710	38,947,023	974,327	1,904,347	14,772,037	40,851,370
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(410,899)	(6,641,848)	(194,865)	(380,869)	(605,764)	(7,022,717)
กำไรสุทธิสำหรับปี	13,386,811	32,305,175	779,462	1,523,478	14,166,273	33,828,653
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	(262,190)	-	-	-	(262,190)

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	13,386,811	32,042,985	779,462	1,523,478	14,166,273	33,566,463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	502,996,308	526,608,358	96,199,360	10,592,192	599,195,668	537,200,550
หนี้สินรวมของส่วนงาน	288,843,091	226,965,065	188,225	-	289,031,316	226,965,065

26. รายได้อื่นและรายได้ทางการเงิน

26.1 รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
รายได้ค่าเช่า	518,693	594,000
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	8,410
รายได้ค่าปรับจากผู้รับเหมาจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาการก่อสร้าง	2,420,048	1,191,495
รายได้ค่าจากการชำระหนี้ค่าเช่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	7,470	89,981
รายได้จากเงินมัดจำของสัญญาจะซื้อขายที่ถูกละเลิก	380,000	33,797
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	1,725,000
หนี้สูญได้รับคืน	1,256,502	-
รายได้เรียกเก็บจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขการทำสัญญาขาย	-	150,000
อื่น ๆ	407,187	1,222,294
	<u>4,989,900</u>	<u>5,014,977</u>

26.2 รายได้ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
รายได้ดอกเบี้ย - เงินฝากธนาคาร	2,089	4,228
รายได้ดอกเบี้ย - ลูกหนี้ตามสัญญาเงินทุน	536,147	797,710
	<u>538,236</u>	<u>801,938</u>

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ	41,892,767	76,577,685
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	18,585,905	19,571,690
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,750,669	2,263,278
ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าที่ปรึกษา	5,557,071	5,445,146
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	3,200,995	5,525,958
ค่าซ่อมแซม	735,475	1,712,820
อื่น ๆ	6,852,103	6,905,111
	<u>79,574,985</u>	<u>118,001,688</u>

28. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม	9,703,122	8,601,262
หัก จำนวนเงินที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้า เงื่อนไข (ดูหมายเหตุข้อ 9.1)	(233,626)	(354,838)
	<u>9,469,496</u>	<u>8,246,424</u>
ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า	63,220	93,701
	<u>9,532,716</u>	<u>8,340,125</u>

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการรักษาสัดส่วนที่เหมาะสมระหว่างเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี บริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.25 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 0.25 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของบริษัท จะเป็นดังนี้:

กำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จะเพิ่มขึ้นและลดลง 0.67 ล้านบาท และ 0.53 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

30.2 การจัดการความเสี่ยงด้านเงินทุน

บริษัทบริหารจัดการเงินทุนเพื่อให้แน่ใจว่ากิจการในบริษัทจะสามารถดำเนินการอย่างต่อเนื่องในขณะที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสูงสุดผ่านการบริหารจัดการหนี้และส่วนผู้ถือหุ้นที่เหมาะสม

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยหนี้สุทธิ (เงินกู้ยืมตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 17 หลังจากหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6.3) และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ประกอบด้วยทุนเรือนหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ทุนสำรองตามกฎหมาย ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 22 และ ข้อ 23 และกำไรสะสม เปิดเผยในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและ) บริษัทไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขด้านเงินทุนที่กำหนดจากภายนอก

บริษัทมิได้ใช้อัตราส่วนทางการเงินใดๆ เพื่อรักษาระดับทุน หากแต่จัดการให้มีระดับทุนเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทเท่านั้น

30.3 การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับผู้บริหารของบริษัทซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของบริษัท บริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1) และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในระหว่างปี

30.3.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลืออยู่ของบริษัท สำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำขึ้นตามกระแสเงินสดที่

ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่บริษัทจะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วย กระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะ ได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงถัว เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก ร้อยละ	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	มูลค่า ตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	2,550,506	891,399	1,856,160	-	-	5,298,065
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	264,066	-	97,300	136,800	56,021	554,187
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	534,865	229,586	-	-	-	764,451
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	7.12	41,475	83,637	387,969	178,709	-	691,790
		<u>3,390,912</u>	<u>1,204,622</u>	<u>2,341,429</u>	<u>315,509</u>	<u>56,021</u>	<u>7,308,493</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงถัว เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก ร้อยละ	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	มูลค่า ตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	1,119,613	152,639	389,000	-	-	1,661,252
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	466,402	-	97,300	60,800	14,957	639,459
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	631,991	-	658,100	-	-	1,290,091
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	7.12	38,836	78,311	363,209	513,080	178,710	1,172,146
		<u>2,256,842</u>	<u>230,950</u>	<u>1,507,609</u>	<u>573,880</u>	<u>193,667</u>	<u>4,762,948</u>

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

30.3.2 แหล่งเงินทุน

บริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนตามวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ดูหมายเหตุข้อ 6.1) บริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันอื่น ๆ จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและรายได้จากการครบกำหนดสินทรัพย์ทางการเงิน ตารางด้านล่างแสดงกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงิน

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	4,561,232	4,561,232
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22,360	2,730	14,000	-	49,000	268,061	356,151
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	115,977	137,264		1,418,694	625,166	1,676,643	4,607,233
เงินทุน*			633,489				
	138,337	139,994	647,489	1,418,694	674,166	6,505,936	9,524,616

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	4,561,232	4,561,232
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,416	-	--	-	-	268,061	278,477
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	129,725	180,696		1,976,257	1,587,919	2,553,433	7,227,417
เงินทุน*			799,387				
	140,141	180,696	799,387	1,976,257	1,587,919	7,382,726	12,067,126

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

31. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระใน

ลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้อยู่ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมได้เปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	4,607,233	-	-	5,188,751	5,188,751
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	101,305,982	-	-	103,118,578	103,118,578
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	691,790	-	-	651,312	651,312
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	7,227,417	-	-	7,743,580	7,743,580
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน *	107,499,797	-	-	108,958,759	108,958,759
หนี้สินตามสัญญาเช่า *	1,172,146	-	-	1,091,640	1,091,640

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

บริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำที่แสดงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียน

อื่น หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินมัดจำที่แสดงในหนี้สินหมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

32. สัญญาที่สำคัญ ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 สัญญาก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้ทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างในประเทศหลายราย บริษัทจึงมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวนเงินคงเหลือ 10.44 ล้านบาท และ 6.63 ล้านบาท ตามลำดับ

32.2 สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัททำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าโดยมีมูลค่าตามสัญญาจำนวน 12.32 ล้านบาท และ 9.73 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีภาระผูกพันในการก่อสร้างและส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

32.3 สัญญาซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แห่งจากบุคคลธรรมดาจำนวน 57.50 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : ไม่มี)

32.4 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายในหนึ่งปี	192,000	168,000
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	138,000	210,000
	<u>330,000</u>	<u>378,000</u>

ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน	403,174	76,667

32.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ที่ออกโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1.76 ล้านบาท

หนังสือค้ำประกันข้างต้นมีหลักประกันเช่น บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 6.3) และบางส่วนของสินค้ายกเลื้อ (ดูหมายเหตุข้อ 9.1)

33. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินดังต่อไปนี้ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการใน งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

รายการ	การจัดประเภทรายการเดิม	การจัดประเภทรายการใหม่	จำนวนเงิน
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
สินทรัพย์เช่าที่ก่อนหน้า	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,724,035
จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน			
เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกัน	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	290,000
	หมุนเวียนอื่น	หมุนเวียน	
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
รายได้ดอกเบี้ย	รายได้อื่น	รายได้ทางการเงิน	801,938

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 34.1 บริษัทกำหนดวันที่จองซื้อในวันที่ 8 มกราคม และ วันที่ 11 ถึง วันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 82,709,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.45 บาท แก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.32 ล้านบาท ซึ่งสุทธิต่อจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.90 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 119.93 ล้านบาทแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 22) และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอให้หุ้นสามัญของบริษัทเข้าทำการซื้อขายโดยใช้ชื่อย่อว่า JAK

- 34.2 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 บริษัทไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2563 จำนวนวงเงินทั้งสิ้นจำนวน 180.50 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว บริษัทต้องควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่ให้เปลี่ยนแปลงไปจากสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ของสัญญาเงินกู้ยืมฉบับนี้ ยกเว้นแต่บริษัทได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสถาบันการเงินดังกล่าว

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.1 ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่ทำสัญญาฉบับดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 1)

ผลของการละเมิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้น วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะถูกยกเลิก นอกจากนี้บริษัทจะไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันที่ละเมิดเงื่อนไขหนี้สินทั้งหมดตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะเป็นหนี้สินที่จ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยบริษัท มีภาระที่จะต้องจ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าวตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทอนุมัติให้ออกงบการเงินงบการเงินนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการแก้ไขข้อกำหนดนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าว

- 34.3 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานของปี 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 12.80 ล้านบาท ทั้งนี้การอนุมัติเสนอให้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะได้นำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงิน โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564



บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

Jakpaisan Estate Public Company Limited

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด
ในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. พลเรือเอก ณะ อารีนิจ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 2 กรกฎาคม 2561	64	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ บัณฑิต โรงเรียนนายเรือ - วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 152/ 2018	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 – ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2558 - ปัจจุบัน	สมาชิก	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ สมาชิก	หน่วยงานราชการ
					ต.ค. 2558 - ก.ย. 2560	ผู้บัญชาการทหารเรือ	กองทัพเรือ	หน่วยงานราชการ
					เม.ย. 2558 - ก.ย. 2558	เสนาธิการทหารเรือ	กองทัพเรือ	หน่วยงานราชการ
					ต.ค. 2557 - มี.ค. 2558	ผู้ช่วยผู้บัญชาการ ทหารเรือ	กองทัพเรือ	หน่วยงานราชการ

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2. นายไพรัช วัฒนศิริ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ - ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 2 กรกฎาคม 2561	51	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และ การเงิน Oklahoma State University, USA - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต Oklahoma State University, USA - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 92/2007 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 11/2004 Advanced Audit Committee Program (ACP) เมื่อปี 2559	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ - ประธานกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหาร ความเสี่ยง	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	โรงแรม
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พี แอดไวเซอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงิน
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	การนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย	พัฒนาและจัดตั้งนิคม อุตสาหกรรม
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย	บริหารจัดการสินทรัพย์ ด้วยคุณภาพ
					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นายชวภาส องค์มัทมงคล - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 2 กรกฎาคม 2561	43	- ปริญญาโท MBA Harvard Business School - ปริญญาโท M.Sc. University of Michigan, Ann Arbor - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าจันทบุรี - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 272/2019	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	- Harvard Business School - Alumni Association Thailand	สมาคม
					2557 - ปัจจุบัน	- ผู้ร่วมก่อตั้ง - กรรมการผู้จัดการ	Bangkok Venture Club	ที่ปรึกษาทางธุรกิจและการเงิน
					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	U.S. Educational Foundation (Fullbright)	มูลนิธิเพื่อทุนการศึกษา
					2550 - 2562	- ผู้ร่วมก่อตั้ง - หุ้นส่วน - กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไพรม์ สตรีท คอนซัลติ้ง จำกัด	ที่ปรึกษาทางธุรกิจและการเงิน
					2552 - 2559	- ผู้ร่วมก่อตั้ง - หุ้นส่วน - กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไพรม์ สตรีท แอดไวเซอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางธุรกิจและการเงิน

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
4. นายวีระพันธ์ จักรไพศาล - กรรมการ - กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 4 เมษายน 2546	58	- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 152/2561	73.05	เป็นบิดา นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล และ นางสาวสุนิสา จักรไพศาล	2564 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการผู้จัดการ - กรรมการบริหาร ความเสี่ยง - กรรมการบริหาร	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2564 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด	จำหน่ายอุปกรณ์และ ให้บริการทำความสะอาด
					2554 - 2555	กรรมการ	ธนาคารออมสิน	ธนาคาร
5. นายณัฐพงษ์ จักรไพศาล - กรรมการ - กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการบริหาร - รองกรรมการผู้จัดการ - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 1 มีนาคม 2557	33	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ ศศินทร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท สาขาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจสาขา การเงิน Trinity University, Texas USA - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 153/2561	10.00	เป็นบุตรนาย วีระพันธ์ จักร ไพศาล และพี่ชาย นางสาวสุนิสา จักร ไพศาล	2557 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - รองกรรมการ ผู้จัดการ - กรรมการบริหาร ความเสี่ยง - กรรมการบริหาร	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 - 2557	นักวิเคราะห์สินเชื่อ ขนาดใหญ่	ธนาคารไทยพาณิชย์	ธนาคารพาณิชย์

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
6. นางสาวสุนิสา จักรไพศาล - กรรมการ - กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหาร - รองกรรมการผู้จัดการ - เลขานุการบริษัท - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 2 กรกฎาคม 2561	31	- ปริญญาโท สาขา ผู้ประกอบการ Royal Holloway University of London - ปริญญาตรี สาขาธุรกิจและ การเงิน Birmingham City University - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 278/2019 Company Secretary Program รุ่น 92/2561	10.00	เป็นบุตรนาย วีระพันธ์ จักร ไพศาล และ น้องสาวนายณัฐ พงษ์ จักรไพศาล และภรรยา นาย ชนพลส์ ชุมพล ดวงศ์	2561 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - รองกรรมการ ผู้จัดการ - กรรมการบริหาร ความเสี่ยง - กรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน - เลขานุการบริษัท	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายขายและ การตลาด	บริษัท เลต้า จำกัด	วัสดุก่อสร้าง
					2550 - 2560	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อิงทิทูด จำกัด	การศึกษา
7. นายชนพลส์ ชุมพลดวงศ์ - กรรมการ - กรรมการบริหาร - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 12 กันยายน 2561	33	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Cambridge, England - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 161/2562	- ไม่มี -	เป็นสามีนางสาว สุนิสา จักรไพศาล	2561 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2562 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เวอร์เท็กซ์ เอ็นจิ เนียริง จำกัด	ขึ้นรูปและแปรรูป โลหะ
					2561 - 2562	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท ไพรม์สตรีท แอคไวเซอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางธุรกิจและ การเงิน

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข - กรรมการบริหาร - รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงาน บัญชีและการเงิน - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 สิงหาคม 2563 - ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงาน บัญชี - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 17 กันยายน 2561	52	- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล - ผ่านการอบรมหลักสูตร CFO's Orientation Course for New IPOs จำนวน 12 ชั่วโมง เมื่อ 26-27 ม.ค. 2562 สรุปความเข้าใจและประเด็น หลัก TFRS for NPAs จำนวน 6 ชั่วโมงเมื่อ 11 มิ.ย. 2562 Director Certification Program (DCP) รุ่น 92/ 2011 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 11/ 2007	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 – ปัจจุบัน	- รองกรรมการ ผู้จัดการ - สายงานบัญชีและ การเงิน	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 – 2561	- ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร สายงาน บัญชีและการเงิน	บริษัท ไทยลักส์ เอ็น เตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	ผลิตภัณฑ์อาหารสัตว์
					2560 – 2560	- ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร สายงาน บัญชีและการเงิน	บริษัท อินเตอร์ ฟาร์ อีสท์ เอ็นเนอร์ยี่ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พลังงานทดแทนและ เชื้อเพลิง
					2557 – 2560	- ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร สายงาน บัญชีและการเงิน	บริษัท นิปปอน แพนต์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บรรจุภัณฑ์

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
9. นางสาวธัญชนก ชุติณธรา ทิพย์ - ผู้จัดการแผนกบัญชี (รักษาการ) - วันที่ได้รับแต่งตั้ง 26 กันยายน 2561 - ผู้ได้รับมอบหมายให้ รับผิดชอบในการควบคุมดูแล การทำบัญชี	34	- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - ผ่านการอบรมหลักสูตร ข้อ ควรระวังในการยื่นงบการเงิน ปี 2563 จำนวน 6 ชั่วโมงเมื่อ 25 ต.ค. 2562 สรุปประเด็นความผิดพลาดที่ สำคัญสำหรับทำบัญชี พร้อม แนวปฏิบัติให้ถูกต้องตาม หลักเกณฑ์บัญชี จำนวน 6 ชั่วโมงเมื่อ 26 ธ.ค. 2562	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 – ปัจจุบัน	- ผู้จัดการแผนก บัญชี (รักษาการ)	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - 2562	Chief Accountant	บริษัท เอส.บี.พี. ทิม เบอร์กรุ๊ป จำกัด	ไม้และผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้
					2558 - 2561	Accountant	บริษัท เอสซีเอ็น โลหะ ภัณฑ์ และพลาสติก จำกัด	เม็ดพลาสติกและโลหะ ภัณฑ์