



Form 56-1 One Report

2024

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK International Public Company Limited

สารบัญ

รายการ	หน้า
สารจากประธานกรรมการ	1
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	2-51
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	52-57
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	58-69
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	70-88
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	89-92
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	93-107
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ	108
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	126
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	137-149
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	150-234
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้อง	235
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	236-248
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	249-250
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	251-253
เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	254-260
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ	261-309
เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	310-311

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท
ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท <http://jck.international>

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปีที่ผ่านมา จากตัวเลข GDP เศรษฐกิจไทยขยายตัวและเติบโตสูงกว่าปีก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้า แต่ในสภาพของความเป็นจริง เราจะพบว่า สภาพทางเศรษฐกิจแย่กว่าภาพที่เห็น การทำมาหากินฝืดเคือง สินค้าขายไม่ได้ มีการเลิกจ้างแรงงาน หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง เงินฝากต่ำ ตลาดหุ้นลดลงทุกวัน รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองทั้งภายในและต่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และการใช้จ่ายของผู้บริโภค

สำหรับบริษัทฯ การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในปี 2567 ยังคงไปได้โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนและไต้หวัน ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ บริษัทฯ ยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจ และการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิต การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น ผู้อาศัยบริเวณโดยรอบและใกล้เคียงโครงการ ผู้ประกอบการ พันธมิตรทางธุรกิจ เป็นต้น โดยมุ่งเน้น "การพัฒนาอย่างยั่งยืน" ทั้งในด้านการออกแบบ การใช้เทคโนโลยี และการบริหารจัดการ เราให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และสามารถรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของนักลงทุนภายในและภายนอกประเทศ

สำหรับในปี 2568 นี้ บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาและขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมส่วนขยายเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และรองรับนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเน้นจุดเด่นของนิคมอุตสาหกรรม ที่เชื่อมโยงกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และทำเลที่ตั้งที่ดีทำให้การเดินทาง การขนส่ง ไปยังสนามบิน ท่าเรือ และกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกและประหยัดเวลา โดยเน้นอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยี อิเล็กทรอนิกส์ และพลังงานสะอาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมองหาโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา ประกอบกับความร่วมมือร่วมใจของคณะผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ จะเดินหน้าพัฒนาโครงการที่สร้างคุณค่าให้กับสังคม ควบคู่ไปกับการขยายธุรกิจอย่างมีศักยภาพ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวต่อไปอย่างแข็งแกร่ง มั่นคง และเติบโตอย่างที่ได้ตั้งเจตนารมณ์ไว้



ดร.ปณณพัฒน์ เตชะสิริวัณณากิติ

(ชื่อเดิม ดร.อภิชัย เตชะอุบล)

ประธานกรรมการ

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท**1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแบบมาตรฐานและแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built to Suit) เพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกของลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ของบริษัทคือมุ่งมั่นสร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย พร้อมบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือการเป็นบริษัทผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านการพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่ต้องการซื้อหรือเช่า รวมถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเมืองและตามสถานที่พักตากอากาศในต่างจังหวัด การบริการรับบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยความรับผิดชอบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคม

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2520	ก่อตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (IFCT) กับ Commonwealth Development Corporation (CDC) แห่งประเทศอังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 และ 45.00 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่าง ๆ
2526	บริษัทได้เพิ่มทุนเป็น 30.00 ล้านบาท โดยมี DEG-GERMAN INVESTMENT AND DEVELOPMENT COMPANY (สถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี) เข้าถือหุ้นร้อยละ 19.00 IFCT ถือหุ้นเหลือร้อยละ 51.00 และ CDC ถือหุ้นร้อยละ 30.00
2532	มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น โดย IFCT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 81.00 และ DEG ถือหุ้นร้อยละ 19.00
2533	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 71.00 ล้านบาท
2534	บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 90.00 ล้านบาท
2535	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150.00 ล้านบาท
2537	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 320.00 ล้านบาทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2539	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทยพา โฮลดิ้ง จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัทประมาณร้อยละ 33.00 เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
2543	บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด (ถือหุ้นโดยกลุ่มเดอะอูบล) ได้เข้ามาซื้อหุ้นของบริษัทจากกลุ่ม DEG
2545	IFCT ได้ขายหุ้นทั้งหมด และต่อมาได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320.00 ล้านบาท เป็น 760.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545
2546	บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท โทเทิล อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (JCKU)) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า และบริษัท ปริ้นส์ตันพาร์ค สวีท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักอาศัยและภัตตาคาร ขนาด 270 ห้อง ย่านดินแดง (ถนนวิภาวดีรังสิต)
2548	บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 9 โรงงานและแฟลตอุตสาหกรรมจำนวน 1 อาคาร ให้กับ TIF 1 มูลค่ารวม 441.30 ล้านบาท
2550	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 14 หลัง เพิ่มเติมให้กับ TIF1 มูลค่ารวม 391.00 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี ที่ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
2551	บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยเข้าลงทุนธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าใน SG โดยเข้าถือหุ้นจำนวน 10.03 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.91
2552	บริษัทได้ขายหุ้นบริษัท ปริ้นส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มูลค่ารวม 266.90 ล้านบาท
2553	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760.00 ล้านบาท เป็น 836.00 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 63.76 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553
2555	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 836.00 ล้านบาท เป็น 835.99 ล้านบาท เพื่อดัดหุ้นจดทะเบียนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรเป็นหุ้นปันผล และใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 จำนวน 53.00 หุ้นในเดือนพฤษภาคม บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 835.99 ล้านบาท เป็น 902.88 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 ในเดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 56.11 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 บริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลังให้กับ TIF1 มูลค่า 74.00 ล้านบาท และบริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 14 หลังมูลค่า 615.00 ล้านบาท และขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 18 หลังของ JCKU มูลค่า 355.00 ล้านบาท ให้กับ M-II ในเดือนธันวาคม
2556	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902.88 ล้านบาท เป็น 1,264.03 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการแปรสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 ในเดือนเมษายน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ CROWN ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 496.90 ล้านบาท ในเดือนเมษายน ■ เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท ■ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> — JCKU ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 290.00 ล้านบาท — JCK ได้ขายที่ดินและโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 460.00 ล้านบาท
2557	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมีนาคม บริษัทได้เพิ่มทุนใน JCKU อีก 300 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.22 บาท เป็นเงินรวม 238.37 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ■ เดือนเมษายน JCKU ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า มูลค่า 6.30 ล้านปอนด์ ■ เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินสดหุ้นละ 0.05 บาท เป็นเงินรวม 54.18 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ■ เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 120.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อนักลงทุนทั่วไป (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวนไม่เกิน 318.00 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 (กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น (3) อนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดในแต่ละคราว (4) อนุมัติการออกหุ้นสามัญและจัดสรรจำนวน 13.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (TFD-W2) โดยบริษัทต้องปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 เมื่อบริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ■ เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,283.50 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> เดือนธันวาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท
2558	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 27 มกราคม 2558 JCKU ได้จัดตั้งบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited มีทุนจดทะเบียน 1.62 ล้านบาท ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่ามูลค่า 16.20 ล้านบาท เดือนกุมภาพันธ์ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Twin Tower ถนน รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในมูลค่า 385.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Harbour View Residences” เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้ JC ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่บริษัทออกไปถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2558 เดือนกรกฎาคม บริษัทจัดตั้ง TFDWM ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้ว
2559	<ul style="list-style-type: none"> เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (JCK-W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) จำนวน 385.00 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เดือนมิถุนายน บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 2,096.34 ล้านบาท เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 จำนวน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท เดือนธันวาคม บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนทั้งสิ้น 347.41 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท (รวมเงินที่บริษัทได้รับจากการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 694.83 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,630.92 ล้านบาท เดือนธันวาคม TFDWM ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2560	<ul style="list-style-type: none"> เดือนมีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1265.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4</p> <p>(2) ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมิถุนายน ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 250 ล้านบาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท ■ เดือนมิถุนายน จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ในสัดส่วน 51% และ 49% ตามลำดับ ■ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ส่วนที่เหลือ จำนวน 25 ล้านบาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท และบริษัทย่อย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท ■ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดยทุนจดทะเบียนชำระแล้วร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ■ เดือนพฤศจิกายน ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ TFDRM จากทุนจดทะเบียนเดิม 10 ล้านบาท เพิ่มเป็น 28 ล้านบาท และเรียกชำระทุนชำระแล้วบางส่วนจำนวน 9 ล้านบาททำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 19 ล้านบาท ■ เดือนธันวาคม ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 241,117,818 หุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 241,117,818 หน่วย
2561	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และชื่อย่อหลักทรัพย์ จากเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TFD” เปลี่ยนเป็น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “JCK” ■ เดือนตุลาคม บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการ “The Harbour View Residences” เรียบร้อย ■ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว ■ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้จ่ายเงินเพิ่มทุนของ TFDRM เพิ่มอีก 9 ล้านบาท ทำให้ TFDRM มีทุนชำระแล้วเต็ม 28 ล้านบาท
2562	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 3,324.21 ล้านบาท เป็น 2,554.76 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 769.44 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรการใช้สิทธิและการรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 และเหลือจากการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,554.76 ล้านบาท เป็น 2,769.46 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 214.70 ล้านบาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคล

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <p>(3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนกรกฎาคม บริษัทเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดนครพนม เนื้อที่รวมประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นิคมอุตสาหกรรม บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเรียบร้อยแล้วในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 เดือนสิงหาคม 2562 ที่บริษัทได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน TFDRM อีกจำนวน 10 ล้านบาท จากเดิม 28 ล้านบาท เพิ่มเป็น 38 ล้านบาท และในเดือนกันยายน 2562 TFDRM ได้เรียกชำระทุนชำระแล้วบางส่วนจำนวน 2.5 ล้านบาท ทำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 30.5 ล้านบาท
2563	<ul style="list-style-type: none"> เดือนมกราคม บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,769.47 ล้านบาท เป็น 2,554.76 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 214.70 ล้านหุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,554.76 ล้านบาท เป็น 2,769.47 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,769.47 ล้านบาท เป็น 2,147.03 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 622.43 ล้านหุ้น (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,147.03 ล้านบาท เป็น 3,220.55 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,073.52 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W6 (3) อนุมัติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W6 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 1,073.52 หน่วย ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 2.00 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ออกและเสนอขาย
2564	<ul style="list-style-type: none"> เดือนกุมภาพันธ์ ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทร่วมลงทุน หรือ BG&TFD) ลดทุนจดทะเบียนจาก 1,000 ล้านบาท เป็น 350 ล้านบาท โดยการลด

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>มูลค่าหุ้นสามัญจากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 35 บาท จำนวน 10 ล้านหุ้น โดย BGY&TFD ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2564 และได้คืนทุนให้แก่บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท จำนวน 76.5 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 3,220.55 ล้านบาท เป็น 3,864.66 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 644.11 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (2) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 429.41 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และ จำนวนไม่เกิน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ■ เดือนมิถุนายน ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 16,260,000 หุ้น และ 8,000,000 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.23 บาท และ 1.25 บาท ตามลำดับ ■ เดือนมิถุนายน บริษัทมีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทร่วมลงทุน หรือ BGY&TFD) จาก 350 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหุ้นสามัญจากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 35 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 30 บาท จำนวน 10 ล้านหุ้น โดย BGY&TFD ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2564 และได้คืนทุนให้แก่บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทจำนวน 25.5 ล้านบาท ■ เดือนกรกฎาคม บริษัทมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ราชดารี เรียวเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท หรือ RATCHADAMRI) จำนวน 99 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นใน RATCHADAMRI เท่าเดิม RATCHADAMRI ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนร้อยละ 70 โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว เป็นจำนวนเงินรวม 69.3 ล้านบาท และ RATCHADAMRI ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 23 สิงหาคม 2564 นอกจากนี้ RATCHADAMRI ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนเดิม 1 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 0.75 ล้านบาท ซึ่ง RATCHADAMRI ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบทั้งจำนวนแล้ว ■ เดือนกันยายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้มีมติสำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 3,864.66 ล้านบาท เป็น 3,244.81 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 619.85 ล้านหุ้น (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 3,244.81 ล้านบาท เป็น 4,438.81 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,193.99 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ</p> <p>(3) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัท โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (AO Fund) และ Advance Opportunities Fund 1 (AO Fund 1) แบ่งออกเป็น 4 ชุด มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด กำหนดราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด</p> <p>(4) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 434.26 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 217.13 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และจำนวนไม่เกิน 542.61 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ให้กับ AO Fund และ AO Fund 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกันยายน บริษัทได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท คราวน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท หรือ CROWN) จาก 951 ล้านบาท เป็น 640 ล้านบาท โดยการลดหุ้นสามัญจำนวน 3.11 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดย CROWN ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564 ■ เดือนตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และการลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงาน โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 51 ■ เดือนพฤศจิกายน ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 81,300,813 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.23 บาท ■ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้ทำสัญญาออกหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันกับกองทุน Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1 โดยกำหนดมูลค่ารวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) เป็นจำนวนร้อยละ 0.03 โดยจ่ายซื้อเงินลงทุนเป็นจำนวนเงิน 45,000 บาท ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 49.91 เป็นร้อยละ 49.94 ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัท ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 50 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพแล้วจำนวน 50 ล้านบาท จำนวนหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ จำนวน 50,155,670 หุ้น โดยบริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนธันวาคม 2564 ■ เดือนธันวาคม ที่ประชุมหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	ก่อนครบกำหนด (“หุ้นกู้” หรือ หุ้นกู้ JCK221A) ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้จากเดิม วันที่ 24 มกราคม 2565 เป็นวันที่ 24 มกราคม 2567
2565	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมีนาคม คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 53 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 1 ราย ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.76 บาท ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 4,438.81 ล้านบาท เป็น 3,921.72 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 517.02 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) แต่ไม่ได้มีการจัดสรรภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งก่อน (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,235.67 ล้านบาท จากเดิม 3,921.72 ล้านบาท เป็น 5,157.39 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,235.67 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 526.99 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และจำนวนไม่เกิน 263.49 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วนๆ เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และจำนวนไม่เกิน 445.20 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 ■ เดือนพฤษภาคม คณะกรรมการได้มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคารที่เอฟดี เพื่อใช้เป็นสำนักงานบริษัทและบริษัทย่อยกับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่เกิดรายการ ■ เดือนมิถุนายน คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 80 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท ■ เดือนสิงหาคม ที่ประชุมผู้ถือหุ้น JCK228A ได้ขยายระยะเวลาคงกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 13 สิงหาคม 2565 เป็นวันที่ 13 สิงหาคม 2567 และเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย จากเดิม

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ร้อยละ 7.25 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี (โดยอัตราดอกเบี้ยใหม่ เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 13 สิงหาคม 2567)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนธันวาคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 5,157.39 ล้านบาท เป็น 3,373.40 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 1,783.99 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ออกสำหรับรองรับการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และหุ้นที่ออกสำหรับรองรับการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่าย และหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W6 (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,692.00 ล้านบาท จากเดิม 3,373.40 ล้านบาท เป็น 5,065.40 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,692.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 653.64 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และจำนวนไม่เกิน 326.82 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นบางส่วนๆ เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และจำนวนไม่เกิน 711.54 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564
2566	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมกราคม ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของ “หุ้นกู้มีประกันบางส่วนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK212A”) ได้มีมติที่สำคัญดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK212A ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 เป็น วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568 รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด ณ ปัจจุบัน ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้บางส่วนในจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 ของมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้ (คิดเป็นเงินต้นที่ชำระคืนทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าจำนวน 36,785,000 บาท) โดยกำหนดชำระพร้อมวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย วันที่ 15 สิงหาคม 2566 วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 วันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 และเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่เหลือจะชำระคืนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (2) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.25 ต่อปี เป็นร้อยละ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>7.50 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568 ในช่วงเวลาที่ขอยายอายุหุ้นออกไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกุมภาพันธ์ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK213A”) ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK213A ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 22 มีนาคม 2566 เป็น วันที่ 22 มีนาคม 2568 (2) อนุมัติการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 ของมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 24 มกราคม 2566 (คิดเป็นเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าจำนวน 67,648,000 บาท) โดยกำหนดชำระพร้อมวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยวันที่ 22 มีนาคม 2567 วันที่ 22 กันยายน 2567 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2568 และเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่เหลือจะชำระคืนในวันที่ 22 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (3) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.00 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 22 มีนาคม 2568 ในช่วงเวลาที่ขอยายอายุหุ้นออกไป ■ เดือนกุมภาพันธ์ สำหรับที่ประชุมหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2566 ของ หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน (JCK209A) ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติผ่อนผันและยกเว้นเหตุผิดนัด อันเนื่องมาจากผู้ค้ำประกัน (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) อยู่ระหว่างมีกรณีพิพาทกับสำนักงานสรรพากรโดยไม่ให้อ้างเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 12.1 (จ) (2) อนุมัติการเพิ่มหลักประกันของหุ้นกู้ JCK209A โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดเลขที่ 1740 เนื้อที่ 7-2-56 ไร่ (3,056 ตารางวา) อำเภอปรางค์บุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นกู้ ■ เดือน เมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 (2) รายงานประจำปีของคณะกรรมการ และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2565 (3) อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (4) อนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2565 และงดจ่ายเงินปันผล (5) อนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ (6) อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ (7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ■ เดือนกันยายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 5,065.40 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>3,465.83 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 980.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ การออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 และโดยการตัดหุ้นสามัญคงเหลือเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1</p> <p>(2) อนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055 ล้านบาท</p> <p>(3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 3,465.83 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 7,971.42 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 4,505.58 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 3,465.83 ล้านหุ้น และรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,039.75 ล้านหุ้น</p> <p>(4) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 3,465.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039.75 ล้านบาท</p> <p>(5) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 1,039.75 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) มีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(ก) จำนวนไม่เกิน 693.17 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <p>(ข) จำนวนไม่เกิน 346.58 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <p>(6) อนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สืบเนื่องจากการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ให้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจาก นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนกันยายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2566 ได้มีมติอนุมัติกำหนดรายละเอียดเรื่องการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>1,039,749,955.20 บาท โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (Record Date) ในวันที่ 18 ตุลาคม 2566 และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในระหว่างวันที่ 14 - 20 พฤศจิกายน 2566 (รวม 5 วันทำการ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนพฤศจิกายน บริษัทจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 336,914,167 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นจำนวน 336,914,167 บาท จากทุนชำระแล้วเดิมจำนวน 3,465,833,184 บาท เป็นทุนชำระแล้วใหม่จำนวน 3,802,747,351 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2566 ■ เดือนธันวาคม บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM) บริษัทย่อยของบริษัท เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (JCK Corp) เพื่อรองรับการบริหารจัดการด้านธุรกิจในอนาคต โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566 ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SG LAND”) บริษัทย่อยจากผู้ถือหุ้นเดิม SCHUBERT HOLDINGS PTE. LTD. ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท อีกร้อยละ 49.9 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมด ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 43 ล้านบาท การทำรายการดังกล่าว ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SG LAND เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมด ■ เดือนธันวาคม ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK221A”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2566 ได้มีมติดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK221A ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 24 มกราคม 2567 เป็น วันที่ 24 มกราคม 2569 และพิจารณาอนุมัติการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้จำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้ คิดเป็นเงินต้นชำระคืนรวมจำนวนไม่น้อยกว่า 202,775,000 บาท (2) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม อัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี เป็น อัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2567 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 24 มกราคม 2569
2567	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมกราคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 มีมติให้ขอขยายระยะเวลาการชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน จำนวน 800 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 ออกไปถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ■ เดือนมกราคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 วันที่ 26 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทขายหุ้นสามัญของบริษัท บีเอ็นเอสสตาร์ ทีแอนด์เอ็น จำกัด (“BSTAR”) ที่บริษัทถืออยู่ จำนวน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>440,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ให้แก่บุคคลธรรมดา ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าซื้อขายหุ้นรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40.50 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกุมภาพันธ์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้แก่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไทยอินดัสเตรียล (“กองทรัสต์” หรือ “TIREIT”) ซึ่งอยู่ระหว่างการขออนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมไทยอินดัสเตรียล 1 (“TIF1”) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ TIF1 และอนุมัติให้บริษัท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (2) รายงานประจำปีของคณะกรรมการ และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2566 (3) อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (4) อนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2566 และจ่ายเงินปันผล (5) อนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ (6) อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ (7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (8) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,168,668,971 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 7,971,416,322 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 3,802,747,351 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 4,168,668,971 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบกำหนดวัตถุประสงค์ และการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 (9) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,140,824,205 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 3,802,747,351 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 4,943,571,556 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(10) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนไม่เกิน 760,549,470 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) - จำนวนไม่เกิน 380,274,735 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) <p>■ เดือนกุมภาพันธ์ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK209A”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2567 ได้มีมติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK209A ออกไปอีก 1 ปี 9 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 27 มีนาคม 2567 เป็น วันที่ 27 ธันวาคม 2568 และพิจารณาอนุมัติการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนจำนวน 8 งวด ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้จำนวนรวมไม่น้อยกว่าวงวดละ 30,000,000 บาท (2) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม อัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2567 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2568 <p>■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (2) รายงานประจำปีของคณะกรรมการ และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2566 (3) อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (4) อนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2566 และงดจ่ายเงินปันผล (5) อนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ (6) อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ (7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (8) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,168,668,971.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 7,971,416,322.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 3,802,747,351.00 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 4,168,668,971 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบกำหนดวัตถุประสงค์ และการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(9) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,140,824,205.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 3,802,747,351.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 4,943,571,556.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น</p> <p>(10) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนไม่เกิน 760,549,470 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) - จำนวนไม่เกิน 380,274,735 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนพฤษภาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคารที่เอพดี เพื่อใช้เป็นสำนักงานบริษัทและบริษัทย่อยกับบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.01 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่เกิดรายการ ■ เดือนมิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2567 มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคารที่เอพดี (เพิ่มเติม) เพื่อใช้เป็นสำนักงานบริษัทและบริษัทย่อยกับบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (JCKH) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย JCKH ส่งข้อเสนอส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 1.54 ล้านบาท คงเหลือค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 30.81 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.97 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่เกิดรายการ ■ เดือนกรกฎาคม ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK228A”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 ได้มีมติดังนี้ <p>(1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK228A ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 13 สิงหาคม 2567 เป็น วันที่ 13 สิงหาคม 2569 และแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ ปัจจุบันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เป็นรายงวด จำนวน 8 งวด (คิดเป็นเงินต้นที่ชำระคืนจำนวน 180,000,000 บาท)</p> <p>(2) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิมร้อยละ 7.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2567 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) 13 สิงหาคม 2569</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนสิงหาคม ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK213A”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 ได้มีมติดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการไถ่ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 33864 33865 33866 และ 33867 ออกจากการเป็นทรัพย์สินหลักประกัน และพิจารณาอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนรวมไม่น้อยกว่า 450 บาทต่อหน่วย (คิดเป็นเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 434,880,000 บาท) เพื่อไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินหลักประกันหุ้นกู้ดังกล่าว (2) อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 6.6 โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามมูลค่าไถ่ถอนที่กำหนด โดยไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับการไถ่ถอน ■ เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้” หรือ “JCK209A”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ JCK209A ออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 27 ธันวาคม 2568 เป็นวันที่ 27 ธันวาคม 2569 (2) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้และการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.25 ต่อปี แก้ไขเป็น ร้อยละ 7.50 ต่อปี (ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2567 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2568 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้เป็นอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี (ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2569 และแก้ไขการเปลี่ยนแปลงการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ จากเดิม แบ่งชำระรายงวด 8 งวด เป็น แบ่งชำระรายงวด 7 งวด จำนวน 159,248,000 บาท เริ่มงวดแรก 27 มิถุนายน 2568 ■ เดือนธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 มีมติให้ขอขยายระยะเวลาการชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 600 ล้านบาท ให้กับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ออกไปถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
2568	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมกราคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 มีมติอนุมัติเรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2568 เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา โดยสรุป ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,140,824,205 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</p> <p>(2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)</p> <p>(3) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (JCK-W7) จำนวนไม่เกิน 1,800,000,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท)</p> <p>(4) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,900,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</p> <p>(5) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(5.1) จำนวนไม่เกิน 100,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ</p> <p>(5.2) จำนวนไม่เกิน 1,800,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (JCK-W7)</p> <p>■ เดือนกุมภาพันธ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้เลื่อนวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จากเดิมวันที่ 24 – 28 กุมภาพันธ์ 2568 (5 วันทำการ) เป็นวันที่ 17 – 24 มีนาคม 2568 (6 วันทำการ) - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้จัดตั้งบริษัท ย่อยใหม่ บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม <p>■ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้เลื่อนวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 (เลื่อนวันจองซื้อ ครั้งที่ 2) ที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ออกไปก่อน โดยยังไม่กำหนดวันจองซื้อใหม่ ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่และหุ้นที่รองรับให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้แปลงสภาพและ หุ้นที่รองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพ โดยรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรและจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท อาทิ ราคาเสนอขายจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขาย เป็นต้น ยังคงเป็นไปตามเดิมที่กำหนดไว้ทุกประการ</p>

1.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน 6 ชุด รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,020.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อ	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนหุ้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน	
					(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
JCK209A	27 ก.ย. 2561	27 ธ.ค. 2569	7.25-7.75%	8 ปี 3 เดือน	430.40	159.25
JCK212A	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2568	7.50	6 ปี	525.50	436.17
JCK213A	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2568	7.25	6 ปี	1,006.40	922.46
JCK217A	26 ก.ค. 2562	26 ก.ค. 2568	7.25	6 ปี	546.10	489.71
JCK221A	24 ม.ค. 2563	24 ม.ค. 2567	7.00	6 ปี	811.10	721.88
JCK228A	13 ก.พ. 2563	13 ส.ค. 2567	7.50	6 ปี 6 เดือน	390.00	301.47
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้						(10.13)
รวม						3,020.80

หมายเหตุ ¹ ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

² ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันบางส่วน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทได้นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้ง 6 ชุดดังกล่าว ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้นกู้ครบถ้วนแล้ว

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

ข้อมูลทางการเงิน และเงื่อนไขการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของหุ้นกู้แต่ละรุ่น ตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้นกู้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของหุ้นกู้แต่ละรุ่น มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อ	ข้อมูลทางการเงิน บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีของบริษัท ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี	เงื่อนไข
JCK209A	ไม่เกิน 4.5 : 1	บริษัทสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ได้ก่อนกำหนดทั้งจำนวน หรือบางส่วน ตามรายละเอียดที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหุ้นกู้และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
JCK212A	ไม่เกิน 3.5 : 1	
JCK213A	ไม่เกิน 4.5 : 1	
JCK217A	ไม่เกิน 4.5 : 1	
JCK221A	ไม่เกิน 3.0 : 1	
JCK228A	ไม่เกิน 3.0 : 1	

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ)	JCK International Public Company Limited
ชื่อย่อบริษัท	JCK
วันจดทะเบียนบริษัท	11 พฤศจิกายน 2520
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000475 (บมจ. 294)
ทุนจดทะเบียน	5,702,747,351 บาท (ณ วันที่ 30 มกราคม 2568)

ทุนชำระแล้ว	3,802,747,351 บาท (ณ วันที่ 30 มกราคม 2568)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 3,802,747,351 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคม อุตสาหกรรมทีเอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย และ ธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 676-4031-6, (662) 676-3836-9 โทรสาร (662) 676-4038-9
เว็บไซต์	www.jck.international
สำนักงานโครงการ	นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 โทรศัพท์ (038) 578-756 โทรสาร (038) 578-757

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
-รายได้จากการขาย	380.09	59.62%	2,587.75	91.11%	1,915.76	87.60%
-รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	83.70	13.13%	102.67	3.61%	144.59	6.61%
2.ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
-รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	147.28	23.10%	105.53	3.72%	63.32	2.90%
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	-	0.00%	-	0.00%	2.53	0.12%
4. รายได้อื่นๆ	26.44	4.15%	44.40	1.56%	60.62	2.77%
รวมรายได้	637.51	100.00%	2,840.35	100.00%	2,186.82	100.00%

1.2.2 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- ธุรกิจโรงแรม

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไร่รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรม ชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจาก กรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง เพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อพื้นที่โครงการของบริษัท และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.58 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74.58 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.85 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันคงเหลือพื้นที่ขายประมาณ 1.57 ไร่

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทได้พัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,980 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560

โดยบริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ มูลค่าขายรวมประมาณ 5,200 ล้านบาท ปัจจุบันพัฒนาสาธารณูปโภคหลักเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดย ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีพื้นที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 388.68 ไร่ ขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 219.47 ไร่ คงเหลือพื้นที่ขาย 10.95 ไร่

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 (ส่วนขยาย)

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการจัดทำนิคมอุตสาหกรรม TFD 2 ส่วนขยาย เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่พาณิชยกรรม และที่พักอาศัยเพื่อรองรับการลงทุน สำหรับโครงการนี้บริษัทคาดว่าจะใช้พื้นที่รวม 1,230 ไร่ ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 67.36% พื้นที่สาธารณูปโภค 16.63% และมีพื้นที่สีเขียว 10.15% ซึ่งปัจจุบันได้จัดทำ EIA เสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมเปิดดำเนินการเปิดขายและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในไตรมาส 1/2568 โดยปัจจุบันมีลูกค้าต่างประเทศหลายรายที่สนใจเข้าลงทุนซื้อที่ดินโครงการประมาณ 200 ไร่

- โครงการ Green Park 5

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินวัดท่าสะพาน เนื้อที่ 12-3-36 ไร่ เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่าให้กับผู้ลงทุน บริษัทได้วางแผนก่อสร้างอาคารโรงงานจำนวน 8 Unit รวมเนื้อที่ 9,881.36 ตร.ม. มีถนนภายในโรงงานและภายนอกโรงงานมีพื้นที่ผลิตระบบน้ำประปาและระบบบำบัดน้ำเสีย

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคารโรงงาน งบประมาณการก่อสร้าง 168 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการปล่อยเช่าได้ในราคาตร.ละ 180 บาท และเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 ปี 2568

- โครงการ วัน นครพนม (One Nakhonphanom)

โครงการ วัน นครพนม เป็นโครงการใหม่ของบริษัท ตั้งอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม บนเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา โดยบริษัทได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสในการเติบโตของจังหวัดนครพนมในฐานะเมืองท่องเที่ยวและการค้าชายแดนที่สำคัญของประเทศ จึงได้ตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 50 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาประมาณ 1,200 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชยกรรมแบบผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เทียบเท่ากับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาผลประโยชน์ กรรมสิทธิ์อาคารเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่นำกฎหมายผังเมือง และ พรบ. ร่วมทุนมาบังคับใช้ เป็นต้น อีกทั้ง โครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ด้วยตนเองเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นการยากที่จะจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกัน เพราะต้องใช้เงินลงทุนและระยะเวลาค่อนข้างมากกว่าการเช่า บริษัทจึงเห็นว่าการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในระยะยาว

โดยบริษัทมีแนวคิดจะพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชยกรรมผสมเพื่อให้เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพิ่มเติมโดยอาจพิจารณาผู้ร่วมทุน(Synergy) เพื่อร่วมดำเนินการพัฒนาโครงการซึ่งจะทำให้โครงการเกิดผลประโยชน์สูงสุดและลดความเสี่ยงเรื่องการลงทุนที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่าง ๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน

- โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่างบริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงาน ต้นงวด	จำนวนโรงงาน ที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการเข้า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2558					
จำนวน (หลัง)	13	-	4	9	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	66,485.00	-	8,610.00	58,325.00	12.95
ปี 2559					
จำนวน (หลัง)	34	-	8.50	25.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	-	20,390.00	85,211.00	19.31
ปี 2560					
จำนวน (หลัง)	34	2	14	18	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	3,450.00	29,230.00	72,921.00	27.68
ปี 2561					
จำนวน (หลัง)	32	1	15.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	102,151.00	1,980.00	30,555.00	69,616.00	29.91
ปี 2562					
จำนวน (หลัง)	31	2	13.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	100,171.00	2,800.00	35,980.00	61,391.00	37.72
ปี 2563					
จำนวน (หลัง)	29	1	15	13	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	97,371.00	1,980.00	36,145.00	59,246.00	37.89
ปี 2564					
จำนวน (หลัง)	28	1	17	10	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	95,391.00	1,000.00	38,145.00	56,246.00	39.99
ปี 2565					
จำนวน (หลัง)	27	-	24	3	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	94,391.00	-	87,035.00	7,356.00	92.21

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงาน ต้นงวด	จำนวนโรงงาน ที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นสุด		อัตราการเข้า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2566					
จำนวน (หลัง)	27	-	19.5	7.5	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	94,391.00	-	62,937.50	31,453.50	72.22
ปี 2567					
จำนวน (หลัง)	27	-	24.5	2.5	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	94,391.00	-	75,391.00	19,000.00	79.87

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 27 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) มีผู้เช่าแล้วทั้ง 8 หลัง
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง ขายในปี 2562 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2563 จำนวน 1 หลัง และขายในปี 2564 จำนวน 1 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 14 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 27,906 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 11 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 20,550 ตารางเมตร

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดิน อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาและก่อสร้างเป็นโรงงาน โกดัง คลังสินค้า ให้เช่า รวมถึงบริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนหลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น โดยบริษัทได้มีแผนก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ได้แก่ โครงการ Green Park 4 ตั้งอยู่ที่อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 20 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 25,960 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีโครงการ Green Park 5 ซึ่งมีอาคารโรงงานอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 8 หลัง มีเนื้อที่รวม 9,881.36 ตารางเมตร

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า	พื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญา (ตร.ม.)	สัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2568	25,985.00	41.01%
2569	23,970.00	37.83%
2570	10,670.00	16.84%
2571	2,736.00	4.32%
รวม	63,361.00	100.00%

ปัจจุบันบริษัทได้มีแผนที่จะเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ Green Park 1, โครงการ Green Park 2 และโครงการ Green Park 3 พื้นที่รวมประมาณ 85,000 ตร.ม. มูลค่าประมาณ 2,200 ล้านบาท ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่กองทรัสต์ โดยคาดว่าจะกระบวนการจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3/2568

3) พัฒนาส่งหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต โดยปัจจุบันคงเหลือเพียง 8 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 490.71 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 2 ห้อง

- โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,393 ยูนิต มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 68,618 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,300 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ที เอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2566 มียอดขายแล้ว 5,318 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.30 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog รอโอนคงเหลือ 7 ยูนิต

4) อาคารสำนักงานให้เช่า**(1) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย**

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ ณ 31 ธันวาคม 2567 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 58.65 ของพื้นที่รวมในปี 2567 มีรายได้รวม 3.99 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัญญาเช่าลูกค้าโดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการใช้ (Occupancy rate)
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,941.50	7,003.78	4,937.72	58.65%

5) รับบริหารทรัพย์สิน

บริษัทได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 สัญญาลงวันที่ 5 มิถุนายน 2550 และ M-II สัญญาลงวันที่ 11 ธันวาคม 2555 อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
 - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
 - ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
 - ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

(1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 26 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,247	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	10,611	3
6. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240	2
รวมทั้งหมด			44,538	26

(2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 35 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	1,080.00	1
2. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold ¹	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากึ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold ²	15,034.10	17
รวมทั้งหมด				63,274.10	52

หมายเหตุ : 1. สินทรัพย์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ทางกองทุนได้ดำเนินการขอย้ายสัญญาเช่าที่ดินเป็นสิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585

2. สินทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

(3) ทรัพย์สินอาคารชุดสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารชุด ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนน หลังสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ประเภทสินทรัพย์ของบริษัท	กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,941.50	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	11,941.50		

6) ธุรกิจโรงแรม (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ)

บริษัทได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรม”) เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 โดยเป็น การซื้อห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ”อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร มูลค่ารวมกว่า 3,000 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในย่านชุมชนและเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและศูนย์การค้าใจกลางเมือง กรุงเทพมหานคร ดังนั้น นอกจากบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการปรับตัวขึ้นของมูลค่าที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากที่ดินของ ทรัพย์สินตั้งอยู่บนพื้นที่ย่านธุรกิจที่โดดเด่นแล้วนั้น บริษัทยังได้รับอานิสงส์จากการที่ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มที่จะกลับมาฟื้นตัวจาก ภาวะอุปทานส่วนเกินในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) อันมาจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น การเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบของประเทศไทย รวมถึงหลายประเทศได้มีการคลายกฎควบคุมที่เข้มงวดในการเดินทางแล้ว โดยเฉพาะประเทศจีนซึ่งถือเป็นตลาดท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของประเทศไทย ตลอดจนการที่ภาครัฐได้ดำเนินมาตรการกระตุ้นการ ท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ฯลฯ ซึ่งเป็นการเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทเพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินให้มีความมั่นคงสม่ำเสมอจาก Recurring Income และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว



(2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์ทางการตลาด

1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทคือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) , กลุ่มอุตสาหกรรม ที่รัฐบาลให้การส่งเสริมเป็นอุตสาหกรรมพิเศษในเขต EEC และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอแล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่ม Semiconductors และกลุ่มชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าและชิ้นส่วน เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ เครื่องมือ อุปกรณ์ทางการแพทย์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพ และสนามบินสุวรรณภูมิ และตั้งอยู่เลียบถนนมอเตอร์เวย์ กม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี บนถนนสายหลักที่เข้าถึงได้สะดวกทั้งสองเส้นทางหลัก คือ ถนนมอเตอร์เวย์ และ ถนนบางนา-ตราด ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2.7 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดีไอ อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทนในประเทศ (Local agent) และต่างประเทศ (International Agent) นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไอ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์ และช่องทางออนไลน์ (Online) เป็นต้น

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะมีโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรมจากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่พร้อมพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การมีบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า

ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้ารวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งชั้นหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

ทั้งนี้ บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาดผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

บริษัทมีความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อๆ กันมา

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่ง สามารถเชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตรา ค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) นิคมอุตสาหกรรม

อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ระบุว่า ในช่วงปี 2568-2570 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีทิศทางฟื้นตัวตามแนวโน้มการขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งจะหนุนผลประโยชน์ของการขยายและให้เช่าที่ดินมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามภาวะการลงทุน ปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะ

หนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีน มายังภูมิภาคอาเซียน รวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจจะทวีความรุนแรงขึ้น และ (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart Park ที่เน้นทั้งความพร้อมในการให้บริการด้านเทคโนโลยีครบวงจร พร้อมกับมุ่งสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้น Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้นโดยรายได้ของผู้ประกอบการอาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของนิคมฯ สรุปได้ดังนี้

- นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออก : รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยคาดว่าจะความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดิน จะขยายตัวในเกณฑ์ดี อันสืบเนื่องจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนโครงการ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ซึ่งจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ภาครัฐให้การส่งเสริม อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) มีแนวโน้มขยายตัวค่อนข้างจำกัด เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งทำเลที่มีศักยภาพเริ่มหายากมากขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ลงทุน ขั้นตอนการจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมที่ยังล่าช้า เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคกลาง : รายได้คาดว่าจะยังเติบโตดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า เนื่องจากนิคมฯ พื้นที่ภาคกลางมีความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่งมากกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ขณะที่การขยายพื้นที่ของผู้ประกอบการยังค่อนข้างจำกัด เนื่องจากพื้นที่ที่มีศักยภาพของข้อมูลพื้นฐานระจุกอยู่เพียงกรุงเทพฯ สมุทรปราการ ออยุธยา และสระบุรี เท่านั้น

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่อื่น ๆ : รายได้มีแนวโน้มทรงตัว ตามความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดินที่ยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐ โดยเฉพาะความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ เส้นทางคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงต่อกับประเทศเพื่อนบ้านและในพื้นที่ใกล้เคียง จึงมีแนวโน้มที่นิคมฯ ในพื้นที่นี้อาจจะยังเติบโตช้ากว่า 2 พื้นที่ข้างต้น

ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจนิคมฯ ได้แก่ (1) ทิศทางเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ (2) นโยบายของบริษัทข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย (3) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ และ (4) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่างๆ ของภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุนในนิคมฯ โดยนิคมฯ ในไทยมีจำนวนทั้งสิ้น 70 แห่ง (ข้อมูล ณ กันยายน 2567) กระจายอยู่ใน 17 จังหวัด ประกอบด้วยนิคมฯ ที่ กนอ. ดำเนินการเองจำนวน 14 แห่ง และร่วมดำเนินการกับเอกชนจำนวน 56 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 174,167 ไร่ โดยพื้นที่นิคมฯ ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกจำนวน 135,857 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 78% รองลงมา คือ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล) สัดส่วน 16.0% ด้านพื้นที่ขายและให้เช่าสะสมอยู่ที่ 132,430 ไร่ คิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate: OR) ที่ 80% เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 ที่ 75.7% ทั้งนี้ ณ ธันวาคม 2567 จำนวนโครงการลงทุนในนิคมฯ มาจากนักลงทุนชาวญี่ปุ่นเข้ามาลงทุนในนิคมฯ ในไทยมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ จีน สิงคโปร์ฮ่องกง และสหรัฐฯ ตามลำดับ ขณะที่อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่งเป็นกลุ่มที่มีการลงทุนมากที่สุดในนิคมฯ ทั่วประเทศ

แนวโน้มธุรกิจ

ยอดขายและให้เช่าที่ดินฯ คาดว่าจะกลับมาขยายตัวต่อเนื่อง 18.0-20.0% ต่อปี อยู่ที่ 2,200 ไร่ 2,700 ไร่ และ 3,000 ไร่ ในปี 2568 2569 และ 2570 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญมาจาก

- 1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม
- 2) ปัญหาความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical conflicts) และภาวะความตึงเครียดทางการค้า (Trade tension) ระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ที่คาดว่าจะรุนแรงขึ้นหลังจากที่โดนัลด์ ทรัมป์ ได้กลับมาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐฯ อีก 1 สมัย รวมถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างจีนกับไต้หวันที่ยังมีต่อเนื่อง มีส่วนทำให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนจากต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนและญี่ปุ่นมายังภูมิภาคอาเซียนรวมถึงไทยมากขึ้น เพื่อเลี่ยงความเสี่ยงของผลกระทบจากการถูกกีดกันทางการค้าและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain disruption) โดยไทยมีความได้เปรียบจากการเป็นทำเลยุทธศาสตร์ด้านฐานการผลิตและศูนย์กลางทางการค้าในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนนและระบบราง ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนให้เกิดการลงทุนใหม่
- 3) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีแนวโน้มพัฒนาเชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ภายใต้แผนพัฒนาฯ ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง ระยะที่ 3 โครงการสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งจะยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการหนุนศักยภาพการเติบโตของนิคมฯ ในภาคตะวันออก โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2561-9 เดือนแรกปี 2565) มูลค่าการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมกลุ่มเป้าหมาย S-curve และ New S-Curve โดยรวมมีสัดส่วน 57% ของมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด
- 4) นโยบาย/มาตรการกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่อง อาทิ การเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน หรือผ่อนปรนกฎระเบียบให้อื้อต่อการทำธุรกิจน่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น เช่น (1) พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุนของ BOI ยกเว้นภาษีนิติบุคคลสูงสุด 13 ปี (จากเดิม 8 ปี) และลดหย่อนภาษี 50% เพิ่มเติมอีก 5 ปี (2) นโยบาย Long-Term Resident Visa (LTR Visa) ของ BOI ที่ให้สิทธิพิเศษ [3] แก่นักลงทุน/ผู้ทำงานชาวต่างชาติที่พำนักระยะยาวในไทย เริ่มใช้เมื่อ 1 กันยายน 2565 โดยมีเป้าหมายดึงดูดชาวต่างชาติกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพสูง ทั้งด้านทักษะและความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีสมัยใหม่ (โดยเฉพาะใน 12 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย) ให้เข้ามาทำงานในไทย

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประเมินทิศทางการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าแต่ละประเภทในปี 2566-2568 ดังนี้

■ ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป : รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลการผลิตหรือท่าเลศูนย์กลางการกระจายสินค้า (Hub) เช่น พื้นที่ BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและคลังสินค้าของกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด การปรับขึ้นค่าเช่าจึงอาจทำได้จำกัดในพื้นที่ที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง รวมถึงการลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีช่วยด้านการบริหารจัดการ เพื่อเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว

■ ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น) : รายได้มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากความต้องการเก็บรักษาผลผลิตเกษตร อาหารสด รวมทั้งผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูปเพื่อการบริโภคในประเทศและส่งออก รวมถึงความต้องการใช้ห้องเย็นเพื่อเก็บรักษายาและวัคซีน มีทิศทางเพิ่มขึ้น ผลจากโรค COVID-19 ที่ยังไม่หมดไปทำให้ความต้องการใช้วัคซีนมี

อยู่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจเผชิญความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานห้องเย็นจากผู้ประกอบการรายใหม่ที่ย่อยเข้าสู่ตลาด และต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นโดยเฉพาะค่าไฟฟ้าและค่าจ้างแรงงาน ทำให้อัตรากำไรของธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด

■ ธุรกิจคลังสินค้าอัญพัช (ไซโล) : รายได้มีแนวโน้มผันผวนตามปริมาณผลผลิตเกษตรที่ขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ขณะที่อุปทานส่วนเกินยังมีจำนวนมาก จึงอาจกดดันให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาฐานลูกค้า เพิ่มความเสี่ยงต่อการทำกำไรของธุรกิจ

ธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจทั้งภาคการผลิต การค้า การลงทุนและกิจกรรมการใช้จ่ายสินค้าของครัวเรือน โดยลักษณะสำคัญของธุรกิจ คือ (1) มีระยะเวลาคืนทุนนานเฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง โดยเฉพาะค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง (โดยทั่วไปใช้เวลาก่อสร้างเฉลี่ย 6-18 เดือนขึ้นกับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ขณะที่รายได้หลักของธุรกิจ คือ “ค่าเช่า” ต้องทยอยรับรู้ในระยะยาว ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล ระดับการแข่งขันในแต่ละทำเลและสิ่งอำนวยความสะดวก และ (2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ เนื่องจากมีผลต่อการรักษาคุณภาพของวัตถุดิบหรือสินค้า และความสะดวกด้านการขนส่งและกระจายสินค้า การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งและลักษณะคลังสินค้าที่ลูกค้าต้องการจึงมีความสำคัญต่อการเติบโตของรายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ ได้แก่

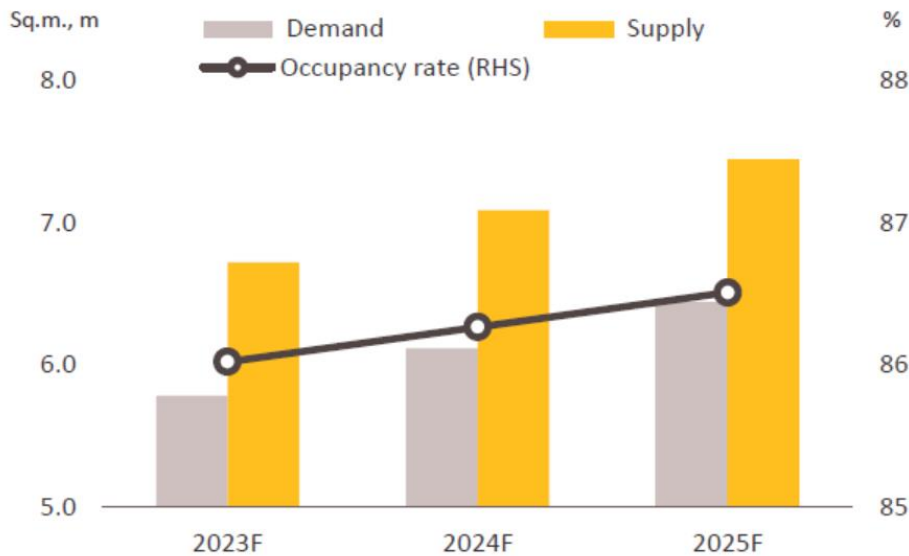
■ สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้

■ สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่มีผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้าลักษณะนี้ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมด้วย อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์และ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาวทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า

แนวโน้มธุรกิจ

ปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตในอัตราเติบโตสูงขึ้น โดยแรงหนุนธุรกิจมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัว 5.2% และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce ที่ระดับ 13-15% YoY (ที่มา: สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย) ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวกดดันให้มูลค่าส่งออกและนำเข้าในภาพรวมคาดว่าจะหดตัว -1.5% และ -0.6% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การส่งออก-นำเข้าของสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังสามารถขยายตัวได้ดี (พิจารณาจากข้อมูลเดือนมกราคม-กรกฎาคม) โดยสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น อาทิ หม้อแปลงไฟฟ้าและส่วนประกอบ (+42.3% YoY) อุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่นๆ (+11.8% YoY) ข้าว (+20.6% YoY) ผลไม้สดแช่เย็น แช่แข็ง และแห้ง (+16.8% YoY) ผักกระป๋องและผักแปรรูป (+14.8% YoY) กุ้งปรุงสุกแช่เย็น (+14.1% YoY) ไก่สดแช่เย็น แช่แข็ง (+33.5% YoY) สุกรสแช่เย็น แช่แข็ง (+111.7% YoY) ไข่ไก่สด (+151.4% YoY) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตลาดส่งออกไปยังไต้หวันเป็นครั้งแรกในเดือนมีนาคม) และดอกกล้วยไม้ (+2.8% YoY) ขณะที่การนำเข้าเพิ่มขึ้นในหมวดกุ้งสดแช่เย็น แช่แข็ง (+73.7% YoY) องุ่นสด (+34.4% YoY) ข้าว (+36.2% YoY) เครื่องดื่ม (+27.1% YoY) และขนมหวานและช็อกโกแลต (+15.5% YoY) ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรี ประเมินความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 7.0% จากปี 2565 ขณะที่อุปทานรวมอยู่ที่ 6.7 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.8% YoY และอัตรากำไรที่อยู่ที่ระดับ 86.0%

สำหรับปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตต่อเนื่อง ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว โดยการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้



Source: Krungsri Research

โดยสรุป ปี 2567-2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปช่วยหนุนการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังได้แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลก และที่สำคัญ คือ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ปัจจัยข้างต้นจึงทำให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีทิศทางเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

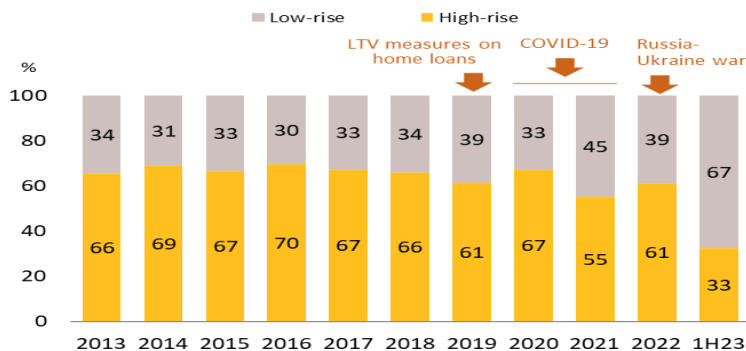
การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ รายใหม่ และผู้ประกอบการต่างชาติ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 1.1-1.3 ล้านตารางเมตรหรือเฉลี่ย 5.8% ต่อปี จึงอาจทำให้มีอุปทานส่วนเกินสูงขึ้นบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าอาจทำได้จำกัด

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประเมินว่าปี 2567-2569 ยอดขายที่อยู่อาศัย (บ้านจัดสรร และ อาคารชุดพักอาศัย) จะทยอยฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ระดับ 2-3% ต่อปี หรือเฉลี่ยปีละ 8.3 หมื่นยูนิต ด้านยูนิตเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นในระดับ 3-4% ต่อปี หรือปีละ 9.6 หมื่นยูนิต ซึ่งยังคงต่ำกว่าระดับเฉลี่ย 1.1 แสนยูนิตในช่วงปี 2560-2562 ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่งและเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่มาก

โดยอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายย่านใจกลางเมืองและแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ ทั้งด้านการบริหารโครงการ การตลาดและแหล่งเงินทุนหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากระทบการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่ม ซึ่งรวมถึงกำลังซื้อชาวต่างชาติ ทำให้ผู้ประกอบการอาจมีต้นทุนส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ท่ามกลางการแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จึงอาจกระทบต่อการทำกำไรของผู้ประกอบการอยู่บ้าง ด้านผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะขยายสู่โครงการคอนโดมิเนียมประเภท Low rise ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น ในย่านชานเมือง ซึ่งมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าในเมือง อีกทั้งยังไม่เป็นที่นิยมเท่าโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในทำเลเดียวกัน ผลประกอบการจึงมีแนวโน้มชะลอตัวและต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2557-2565) จำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลประเภทโครงการแนวสูง (คอนโดมิเนียม) มีสัดส่วนสูงกว่าโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) มาโดยตลอด โดยครองส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ย 60-70% ของจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม2/ทั้งหมด เป็นผลจากราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพปรับขึ้นต่อเนื่องและมีพื้นที่เหลือน้อย ประกอบกับการขยายแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (MRT และ BTS) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้เกิดการพัฒนาคู่ขนานตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าตลอดเส้นทาง ส่งผลให้โครงการแนวสูงเป็นที่นิยมมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ผู้ซื้อปรับพฤติกรรมโดยเลือกซื้อบ้านแนวราบที่มีพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการใช้ชีวิตที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อสนองตอบพฤติกรรมผู้บริโภค โดยเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง และชะลอการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะในช่วงปี 2563-2564 ที่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รุนแรง คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จึงมีสัดส่วนต่ำกว่าบ้านแนวราบเป็นครั้งแรกในช่วงครึ่งแรกปี 2566



Source: BOT

Note: The number of new housing units in the BMR is from the Real Estate Information Center (REIC) at the Government Housing Bank. In the case of houses on housing projects, developers file the request for house registration numbers, even if the construction is still not complete or not sold. Registration numbers for apartments and condominiums are obtained from the Department of Land, Ministry of Interior.

ช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางขบเซาจากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่ โดยเฉพาะกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับภาคส่งออก ซึ่งหดตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2565 ผนวกกับการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อเนื่องของธนาคารพาณิชย์ และหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง 90.6% ของ GDP (ข้อมูลล่าสุด ไตรมาส 2 ปี 2566) ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยปรับลดลง ท่ามกลางราคาที่อยู่อาศัยทยอยปรับสูงขึ้นตามแรงกดดันด้านต้นทุน นอกจากนี้ อุปสงค์บางส่วนยังถูกดึงไปใช้แล้วในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งมีการเร่งซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ก่อนมาตรการกระตุ้นของทางภาครัฐจะสิ้นสุดลง (อาทิ มาตรการ LTV และมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ 0.01% จากปกติ 2%) ด้านกำลังซื้อจากต่างประเทศถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวโดยเฉพาะจีน ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอลงโดยเฉพาะกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียม สะท้อนจากยูนิทเปิดขายใหม่ อยู่ที่ 42,326 ยูนิท ลดลง -14.7% YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมีการเปิดตัวโครงการค่อนข้างมากในช่วงเดียวกันปี 2565 ขณะที่มูลค่าโครงการรวมเพิ่มขึ้น 10.3% YoY หรือ 2.1 แสนล้านบาทจากราคาเฉลี่ยต่อยูนิทที่ปรับสูงขึ้น ด้านยอดขายที่อยู่

อาศัย อยู่ที่ 43,129 หน่วย ลดลง -19.9% YoY ซึ่งประมาณ 60% เป็นยอดขายคอนโดมิเนียม สำหรับหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 194,323 หน่วย ลดลง -0.7% YoY โดย 58% เป็นทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

ช่วงครึ่งหลังปี 2566 ประเมินว่าอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับดีขึ้นเล็กน้อย นำโดยการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและธุรกิจเกี่ยวเนื่อง รวมถึงภาคส่งออกที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 11 เดือนในเดือนสิงหาคม ที่อยู่อาศัยแนวราบ จะได้รับแรงหนุนจากกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน-บนที่มีกำลังซื้อสูง และความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเมืองที่มีมากขึ้นตามการขยายตัวของรถไฟฟ้าทั้งสายใหม่และส่วนต่อขยาย เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวสูงระดับกลาง-บนที่จะเติบโตได้ดี เนื่องจากลูกค้าหลักเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงและลูกค้าต่างชาติที่ต้องการซื้อเพื่อเป็นที่พักสำรองจากปัญหาในประเทศ (อาทิ ปัญหาเศรษฐกิจ และสงคราม) โดยเฉพาะทำเลใกล้ห้างสรรพสินค้าและรถไฟฟ้าสะท้อนจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวมากขึ้นในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) อาทิ ดุสิต เรสซิเดนเชส, สโคป หลังสวน, รมย์ คอนเวนต ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงระดับกลาง-ล่างยังคงฟื้นตัวได้ช้ากว่า ด้านผู้พัฒนาโครงการเร่งกระตุ้นยอดขายโดยปรับกลยุทธ์เพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ซื้อบางกลุ่ม อาทิ การให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อ (ผู้ซื้อบ้าน เช่าอยู่ได้ทันที และทยอยผ่อนชำระเงินกู้จนเงินต้นปรับลดสู่ระดับที่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้) และบริการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อลดภาระดอกเบี้ยแก่ผู้ซื้อ โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยทั้งปี 2566 สรุปได้ดังนี้

- ยอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัว -12.0% จากปี 2565 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากธนาคารพาณิชย์มีความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อ มีผลให้ยอดปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อ (Rejection rate) อยู่ในระดับสูงเฉลี่ย 40-50% โดยเฉพาะในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่มีการเปิดโครงการจำนวนมากในแต่ละปี เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ทำงานประจำระยะหนึ่งและต้องการมองหาบ้านหลังแรก อย่างไรก็ตาม การกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ (มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์มีสัดส่วนประมาณ 19% ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์รวมในช่วงครึ่งแรกของปี เทียบกับ 12.6% ในปี 2562) เป็นปัจจัยช่วยประคับประคองตลาดที่อยู่อาศัยไม่ให้ทรุดตัวลงรุนแรง

- การเปิดขายโครงการใหม่ (เปิดปี 2566) ลดลง -8.5% YoY ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายที่อยู่อาศัยทุก Segment จากภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัว โดยประเมินว่าทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมเปิดใหม่จะลดลง -15.0% YoY และ -7.5% YoY ตามลำดับ ส่วนบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อย -1.0% YoY ซึ่งแม้หน่วยเปิดใหม่ของบ้านเดี่ยวจะลดลง แต่จะมีการเปิดตัวโครงการระดับพรีเมียมมากขึ้นโดยเฉพาะโซนกรุงเทพฯ ตะวันออก (ถนนกรุงเทพกรีฑา) จึงช่วยพยุงมูลค่ารวมของตลาดที่อยู่อาศัยให้ขยายตัวได้ต่อเนื่อง ด้านราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ใหม่) จะอยู่ที่ระดับ 5.0- 6.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.6-36.3% YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (อาทิ ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน) ทั้งนี้ จำนวนเปิดขายใหม่ที่สูงกว่ายอดขายทำให้หน่วยเหลือขายสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 5% YoY อยู่ที่ระดับ 2 แสนหน่วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 3 ล้านบาท

- ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อย สะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ช่วง 9 เดือนแรกอยู่ที่ 131,440 หน่วย ลดลง-2.9% YoY โดยบ้านแนวราบปรับลดทุกประเภท ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ (สัดส่วน 31%) ลดลง -8.4% YoY และบ้านเดี่ยว (สัดส่วน 16%) ลดลง -12.0% YoY ส่วนบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ (สัดส่วน 9%) ลดลง -8.8% YoY อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียม (สัดส่วนสูงสุด 44% ของยอดโอนทั้งหมด) ปรับลดเพียง -0.1% YoY อานิสงส์จากการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติที่มีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้น 7.4% YoY โดยผู้ซื้อต่างชาติบางส่วนมีการทำสัญญาซื้อขายในปี 2565 ทำให้การรับโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในปี 2566 นำโดยชาวจีน (นิยมซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าเมืองท่องเที่ยว) ได้หวัน พม่า และสหรัฐอเมริกา

- ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมมีทิศทางปรับสูงขึ้น สะท้อนจากช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 โดยดัชนีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากสุดในอัตรา 4.6% YoY ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นในอัตรา 4.4% YoY และ 4.0% YoY ตามลำดับ ผลจากต้นทุนราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง รวมถึงค่าจ้างแรงงานที่ปรับสูงขึ้นจากปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือในภาคก่อสร้าง ซึ่งจัดเป็นปัญหาสำคัญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต ผลักดันให้ราคาที่

อยู่อาศัยเปิดขายใหม่อยู่ที่ระดับเฉลี่ย 5.0 ล้านบาทต่อยูนิต (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเฉลี่ยที่ 14.2 2.8 และ 2.7 ล้านบาทต่อยูนิต ตามลำดับ) เพิ่มขึ้นจาก 4.4 ล้านบาทต่อยูนิตในปี 2565

แนวโน้มธุรกิจ

ปี 2567-2569 คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะปรับดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ดังนี้

- ยอดขายที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวต่อเนื่องที่ระดับ 2-3% ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) กำลังซื้อผู้บริโภคมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตในระดับ 3-4% ต่อปี (2) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงข่ายรถไฟฟ้า ทำให้การเดินทางสู่ใจกลางเมืองมีความสะดวกมากขึ้น และทำให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยรอบตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่รถไฟฟ้าเข้าถึง (3) คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อของชาวต่างชาติ อาทิ กลุ่มที่ต้องการบ้านหลังที่ 2 และกลุ่มที่ต้องการซื้อเก็บเพื่อใช้พักผ่อนในช่วงมาเมืองไทย และ (4) การเข้ามาลงทุนหรือทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) ซึ่งรวมถึงการย้ายฐานลงทุนเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากสงครามการค้าในจีนจะหนุนความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

- การเปิดตัวโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3-4% ต่อปีหรือประมาณ 96,000 ยูนิตต่อปี (ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยปี 2560-2562 ซึ่งอยู่ที่ 1.1 แสนยูนิต) ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่ง โดยผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาบ้านแนวราบที่รองรับลูกค้าระดับกลางบน-บน ซึ่งมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่มาก ขณะที่โครงการแนวสูงจะขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งรวมถึงส่วนต่อขยายเนื่องจากสามารถเดินทางจากชานเมืองเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวก รวมถึงเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบโจทย์ผู้ซื้อ อาทิ การใช้พลังงานสะอาด การติดตั้ง EV Charger และโซลาร์เซลล์ นอกจากนี้ การจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 (ค.ค.พ.ค.ศ. 2568) จะมีการปรับเพิ่มพื้นที่สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) เพิ่มขึ้น 23.5% จากผังเมืองรวมฉบับปี 2556 คิดเป็น 41.1% ของพื้นที่รวม 1,568.73 ตารางกิโลเมตร (อาทิ แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่บนถนนลาดพร้าว ถนนศรีนครินทร์ และถนนรามอินทรา) เอื้อต่อการพัฒนาคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น

- ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม อุปทานมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกลุ่มผู้ซื้อเพื่อลงทุนระยะยาว เนื่องจากคอนโดมิเนียมเป็นที่ต้องการของผู้เช่าบางกลุ่ม (ผลจากราคาน้ำมัน ราคาสินค้าและค่าครองชีพโดยรวมที่ปรับสูงขึ้น ลดทอนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคระดับกลาง-ล่าง) โดยอุปทานคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในพื้นที่ใจกลางเมืองเพื่อรองรับกำลังซื้อระดับกลาง-บน และชาวต่างชาติ รวมถึงทำเลใกล้แหล่งงาน อาทิ ลาดกระบัง (ใกล้นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง) และแนวรถไฟฟ้าเปิดใหม่ อาทิ (1) สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) เปิดให้บริการเดือนพฤศจิกายน 2566 เชื่อมการเดินทางระหว่างกรุงเทพฯ ฟังตะวันออก ฟังเหนือ และจังหวัดนนทบุรีเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมือง) โดยย่านมีนบุรีซึ่งเป็นจุดตัดของรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีส้ม (ตะวันออก) คาดว่าจะมีการขยายตัวของชุมชนและโครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการเป็นแหล่งงานในอนาคต และ (2) สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) เชื่อมกรุงเทพฯ ฟังตะวันออกและฟังตะวันตก โดยสายสีส้ม (ตะวันออก) (เปิดให้บริการปี 2568) จะเพิ่มศักยภาพให้แก่ทำเลย่านรามคำแหง ทว่าการเติบโตของคอนโดมิเนียมในภาพรวมยังถูกจำกัดจากอุปทานคงค้างสูงโดยเฉพาะบริเวณกรุงเทพฯ รอบนอก เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) และสายสีเขียว (บางนา-สมุทรปราการ) ซึ่งคอนโดมิเนียมยังไม่เป็นที่นิยมเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในทำเลเดียวกัน และมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าพื้นที่อื่น ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหารโครงการ การตลาด และเงินทุนหมุนเวียน

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ระบุว่าอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ)

โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เฟลินจิต วิทยู โอโศก และ ย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบนแวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน งามวงศ์วาน งามวงศ์วาน งามวงศ์วาน และบางนา เป็นต้น

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ รูปแบบการให้เข้ามีทั้งการให้เข้าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เข้าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในระดับเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

การลงทุนอาคารสำนักงานให้เข้าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

แนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าปี 2566 – ปี 2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เข้ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลต่อทิศทางการฟื้นตัวของพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เข้าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

- ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558 - ปี 2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายที่ยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))

■ อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น / พาร์ค สีส้ม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

■ อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดลง ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) กดดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ดีตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาค่าเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราเช่า

■ ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการการค้า และกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ดีตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ทั้งนี้ สำหรับธุรกิจสำนักงานให้เช่าต้องมีการปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ในเรื่องดังต่อไปนี้ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุก ๆ 10 แห่ง ต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจุบันข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

5) ธุรกิจโรงแรม

ข้อมูลจากประชาชาติธุรกิจ ระบุว่าในปี 2566 ที่ผ่านมา ประเทศไทยจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าในประเทศไทยประมาณ 28 ล้านคน หรือประมาณ 70% เมื่อเทียบกับปี 2562 ในช่วงก่อนโควิด-19 แต่ธุรกิจโรงแรมในภาพรวมยังฟื้นตัวเพียงแค่บางกลุ่มเท่านั้น โดยจากการสำรวจดัชนีเชื่อมั่นผู้ประกอบการที่พักแรม เดือนธันวาคม 2566 (สำรวจเมื่อวันที่ 8 - 25 ธันวาคม 2566) จากผู้ตอบแบบสำรวจ 75 แห่งของสมาคมโรงแรมไทยและธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า รายได้ของธุรกิจโรงแรมเกือบ 80% ยังไม่ฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนโควิด-19 มีเพียง 20% ที่มีรายได้เท่ากับหรือมากกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป และอยู่ในภาคกลางและภาคใต้

อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่คาดว่าธุรกิจโรงแรมจะกลับมาได้ในช่วงไตรมาส 1/2567 หรือปี 2568 เป็นต้นไป โดยโรงแรมในภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ และโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไปส่วนใหญ่ประเมินว่าในช่วงไตรมาส 1/2567 จะมีลูกค้าต่างชาติ (ไม่รวมจีน) จะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 4/2566 ขณะที่โรงแรมในภาคตะวันออกส่วนใหญ่คาดว่าลูกค้าต่างชาติจะทรงตัว

สำหรับลูกค้าจากจีนนั้น โรงแรมส่วนใหญ่ในภาคกลางยังประเมินว่าลูกค้าจีนจะเพิ่มขึ้น ขณะที่โรงแรมในภาคตะวันออกและภาคใต้ส่วนใหญ่ประเมินว่าลูกค้าจีนจะใกล้เคียงกับไตรมาส 4/2566 และโรงแรมระดับไม่เกิน 3 ดาวกว่า 40% คาดว่าในไตรมาส 1/2567 นี้ลูกค้าจีนมีแนวโน้มลดลงจากไตรมาสก่อน

ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการโรงแรมส่วนใหญ่ยังต้องการให้มีมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ 4 เรื่องหลัก ประกอบด้วย (1) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวไทยอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวและเน้นตลาดที่มีคุณภาพ โดยการให้วีซ่าฟรีสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และมีมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ โดยเฉพาะในเมืองรองเพื่อกระตุ้นนักท่องเที่ยวไทยด้วย (2) มาตรการช่วยเหลือด้านค่าใช้จ่าย โดยช่วยลดค่าใช้จ่ายทั้งด้านพลังงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าแรง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจโรงแรม (3) มีมาตรการด้านแรงงาน เช่น การพัฒนาและอบรมบุคลากร เพื่อพัฒนาฝีมือแรงงานและเพิ่มบุคลากรในภาคท่องเที่ยวให้มากขึ้น (4) มาตรการด้านการเงิน โดยมีมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำให้กับธุรกิจโรงแรมในการปรับปรุงที่พัก เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ และมีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับธุรกิจ

ในส่วนของอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยในเดือนธันวาคม 2566 นั้นพบว่ามีส่วนเฉลี่ยอยู่ที่ 68% เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนตามนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นในช่วงเข้าสู่ฤดูการท่องเที่ยว และโรงแรมกว่า 50% สามารถปรับราคาห้องพักได้สูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราการเข้าพักเดือนมกราคม 2567 จะอยู่ที่ 65% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับเดือนธันวาคม 2566

แนวโน้มธุรกิจ

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ได้เปิดเผยบทวิเคราะห์เกี่ยวกับแนวโน้มธุรกิจ-อุตสาหกรรมโรงแรมในปี 2565 -2567 ระบุว่าธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในช่วงปี 2565-2567 เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนัก และประสบปัญหาพบผู้ติดเชื้อโควิด-19 เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ

ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แม้อาจล่าช้ากว่าแผน ทำให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2566 และ 65% ในปี 2567 ซึ่งโดยภาพรวม ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่จะยังคงแข่งขันรุนแรงจากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง ในขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ยาก

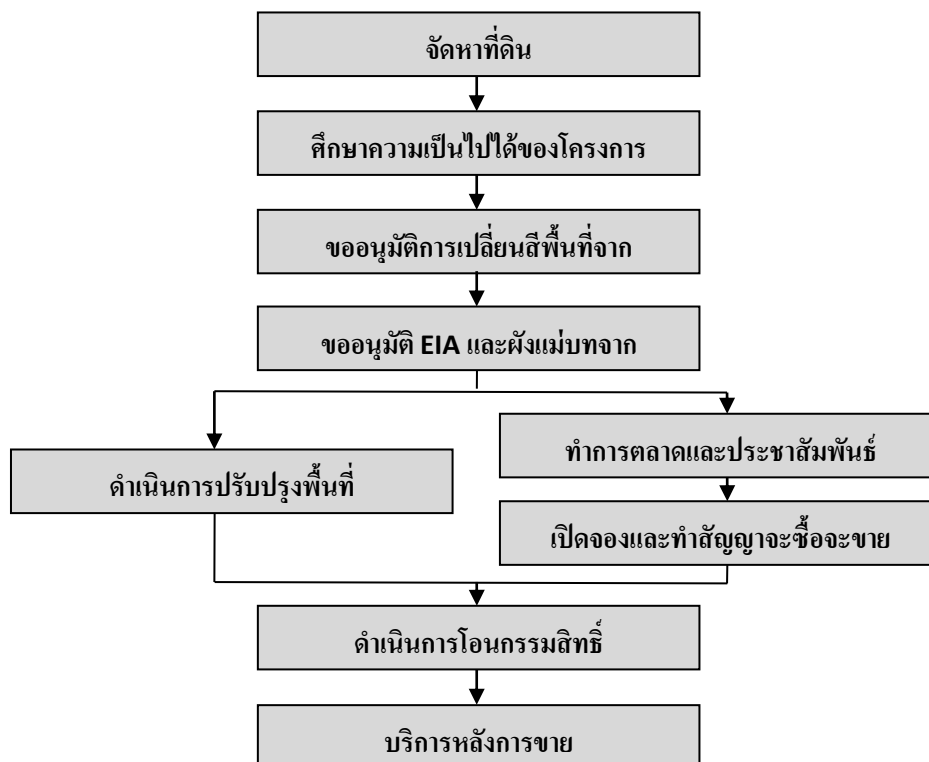
ปัจจัยสนับสนุนแนวโน้มธุรกิจโรงแรมเดบโต

- ตลาดจีนซึ่งเป็นตลาดท่องเที่ยวสำคัญที่สุดของไทย เริ่มทยอยผ่อนคลายควบคุมการเดินทางประมาณช่วงกลางปี 2566 และไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวจีน
- ภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น การทำ travel bubble ระหว่างไทยกับประเทศสำคัญ เช่น จีน และอินเดีย เป็นต้น รวมถึงการโรดโชว์ที่มีเป้าหมายเจาะตลาดใหม่ระดับไฮเอนด์ เช่น ซาอุดีอาระเบีย
- ความมีเสน่ห์ของการท่องเที่ยวไทยที่ดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว “ผลสำรวจเกี่ยวกับแผนการท่องเที่ยวระดับโลก” ล่าสุดของวีซ่า พบว่าไทยติดอันดับ 4 ด้านประเทศจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่น่าเดินทางไปมากที่สุดในโลกโดยกรุงเทพฯ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน เป็นเมืองท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

3) พัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast concrete) กระเบื้อง และอลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยการร่วมกับพันธมิตร (Schubert Holdings Plc., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมีอาคารสำนักงานให้เช่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 11 เดือน

(4) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมจำนวน 5 บริษัท และมีบริษัทร่วมลงทุนอีก 1 บริษัท ประกอบด้วย

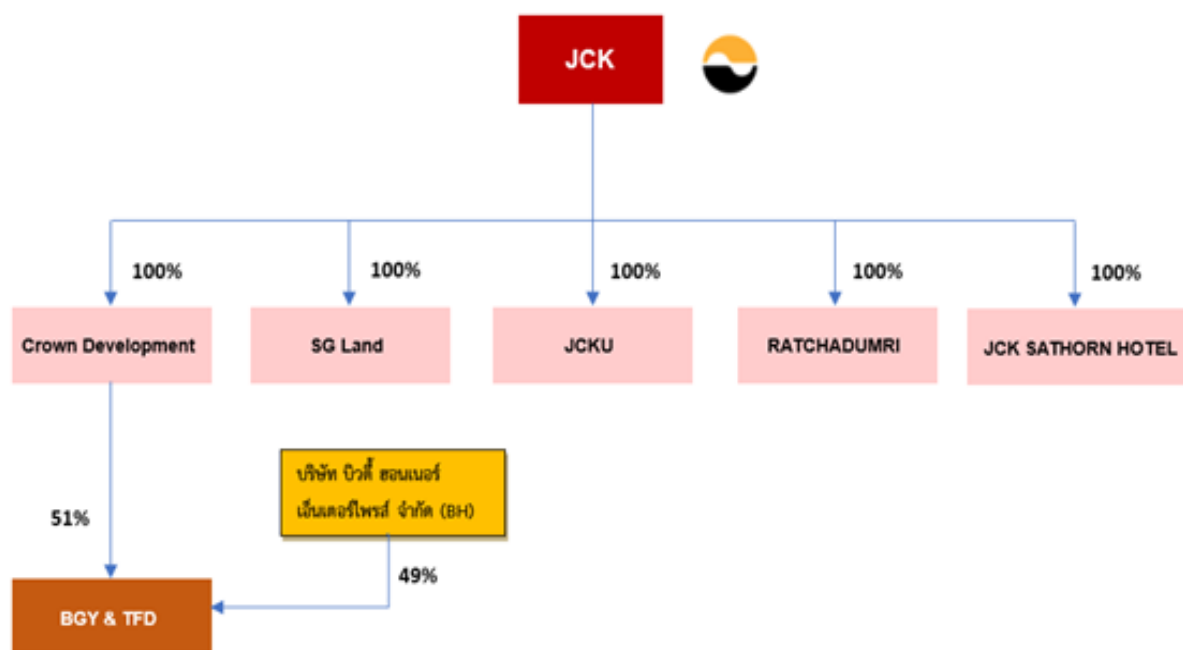
บริษัทย่อย

- บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN)
- บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG Land)
- บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (JCKU)
- บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (RDR)
- บริษัท เจซีเค สาทร์ โฮเทล จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมจำนวน 5 บริษัท และมีบริษัทร่วมลงทุนอีก 1 บริษัท ประกอบด้วย

บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD) (บันทึกส่วนได้เสียในงบการเงินของบริษัท)



รูปที่ 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

สัดส่วนการถือหุ้น ไม่แตกต่างจากสัดส่วนของสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (JCK Corp) บริษัทย่อยของบริษัท (ชื่อเดิม บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM)) ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2567 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี

ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมลงทุน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภทธุรกิจ ดังนี้

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย – คอนโดมิเนียม)
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- ธุรกิจโรงแรม

รายละเอียดของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมลงทุน

บริษัทย่อย

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

ชื่อย่อบริษัท	CROWN
วันจดทะเบียนบริษัท	10 กรกฎาคม 2541
เลขทะเบียนบริษัท	105541042436
ทุนจดทะเบียน	220,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	220,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 676-4031 โทรสาร (662) 676-4038

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	SG Land
วันจดทะเบียนบริษัท	8 มิถุนายน 2531
เลขทะเบียนบริษัท	0105531041836
ทุนจดทะเบียน	100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	5 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.9
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอสจี ทาวเวอร์ 2) ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารเดอะมิลเลนเนีย ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ (662) 651-9481 โทรสาร (662) 651-8575

บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด)

ชื่อย่อบริษัท	JCKU
วันจดทะเบียนบริษัท	25 เมษายน 2546
เลขทะเบียนบริษัท	0105546049692
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	425,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (ท่าสะพาน) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสาธง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 676-4055-57 โทรสาร (662) 676-4038
เว็บไซต์	http://www.jckutilities.co.th/

บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท มหาตเล็กหลวง จำกัด)

ชื่อย่อบริษัท	RDR
วันจดทะเบียนบริษัท	28 มกราคม 2563
เลขทะเบียนบริษัท	0105563015776
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	70,300,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	-
วันจดทะเบียนบริษัท	21 กุมภาพันธ์ 2568
เลขทะเบียนบริษัท	0105568040973
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568)
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

บริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี**บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด)**

(ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2567 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี)

ชื่อย่อบริษัท	JCK Corp
วันจดทะเบียนบริษัท	14 กรกฎาคม 2558
เลขทะเบียนบริษัท	0105558114907
ทุนจดทะเบียน	43,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	43,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 676-0288 โทรสาร (662) 676-0277
	โทรศัพท์ (662) 676-4031 โทรสาร (662) 676-4038

บริษัทร่วมลงทุน**บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ชื่อย่อบริษัท	BGY & TFD
วันจดทะเบียนบริษัท	21 มิถุนายน 2561
เลขทะเบียนบริษัท	0105560101621
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้	30 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) ถือหุ้นร้อยละ 51
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด Artisan Ratchada ซอยเทียนร่วมมิตร ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 88/1393 ชั้น 3 อาร์ดิซาน รัชดา คอนโดมิเนียม ซอยประชาอุทิศ 24 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 1 แห่ง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (MFC Industrial Investment : M-II) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,622.11 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้เข้าโดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 5.29 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด M-II

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทดังกล่าว ให้อธิบายเหตุผลประกอบ

-ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ณ วันที่ 6 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท มีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	กลุ่ม ดร. ปิณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	1,135,016,694	29.85
	นางชลิตา เตชะอุบล	460,079,966	12.10
	ดร. ปิณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	354,184,456	9.31
	น.ส. อรุณัฐ เตชะอุบล	167,161,713	4.40
	นายไอศุรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	64,958,900	1.71
	นายรัฐกรกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	51,910,800	1.37
	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	36,720,859	0.97
2	กลุ่ม TSENG	249,500,000	6.56
	MR. KUO-CHAN TSENG	75,900,000	2.00
	MR. KUAN-SHUN TSENG	61,800,000	1.63
	MR. KUAN-PING TSENG	61,800,000	1.63
	MRS. YU-HUI CHEN	50,000,000	1.31
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	131,814,840	3.47
4	น.ส. วนิดา แดนไตรทศ	96,300,000	2.53
5	กลุ่มมายะการ	80,684,975	2.12
	นางอรพรรณ มายะการ	40,611,481	1.07
	นายสุชาติ มายะการ	21,873,494	0.58
	น.ส. เอื้อการย์ มายะการ	16,200,000	0.43
	นายดุสิต มายะการ	2,000,000	0.05
6	นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	78,340,200	2.06
7	น.ส. ชัชชลัยย์ วีระศักดิ์อำไพ	47,532,500	1.25
8	กลุ่มอัจฉริยศิริรัชชัย	35,398,888	0.93
	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย	28,159,368	0.74
	น.ส. พรรัตน์ อัจฉริยศิริรัชชัย	6,200,000	0.16
	น.ส. พณิตนาฏ อัจฉริยศิริรัชชัย	1,039,520	0.03
9	นายรวมนคร ทับทิมธงไชย	30,800,000	0.81

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
10	กลุ่มสุวรรณพนิชกุล	27,663,900	0.73
	นายสมชาย สุวรรณพนิชกุล	27,098,900	0.71
	นายธเนศ สุวรรณพนิชกุล	485,000	0.01
	น.ส. ชุติมา สุวรรณพนิชกุล	80,000	0.00
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		1,913,051,997	50.31
11	อื่น ๆ	1,889,695,354	49.69
รวม		3,802,747,351	100.00

หมายเหตุ /1 ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

/2 ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

/3 ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

(2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

1. ดร. ปิณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ กรรมการบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่
(ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)
ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
(ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรองบริษัท)
2. นายไอศุรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ กรรมการบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่
(ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)
ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
(ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรองบริษัท)
3. นายรัฐธนกร เตชะสิริวิภาภักดิ์ กรรมการบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่
(ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)
ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน กรรมการบริหาร และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ
การตลาดและการขาย (แนวสูง)
(ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรองบริษัท)

(3) ข้อจำกัดการโอนหุ้นของบริษัท

บริษัทไม่มีข้อจำกัดการโอนหุ้น เว้นแต่การโอนหุ้นนั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติต่างชาติดำเนินการในบริษัท เกินกว่าร้อยละ 38 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

(4) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	CROWN		SG Land		JCKU		RDR		JCK SATHORN HOTEL	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วน การ ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน การ ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน การ ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน การ ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน การ ถือหุ้น
บริษัท หรือ JCK	2,199,998	100%	20,063,899	99.87%	49,999,972	99.96%	999,997	100%	49,998	100%
นายไอศูรย์ เดชะสิริวิภาภักดี (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล)	1	0%	-	-	24	0.04%	1	0%	-	-
นายอนุกุล อุบลนุช	1	0%	-	-	4	0%	1	0%	1	0%
ดร. ปณณพัฒน์ เดชะสิริวิภาภักดี (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เดชะอุบล)	-	-	-	-	-	-	1	0%	1	0%
บจ.ล้อมคำรพี	-	-	9,836	0.05%	-	-	-	-	-	-
บจ.สวัสดิ์คำรพี	-	-	9,836	0.05%	-	-	-	-	-	-
ร.ต.เสรี โอสถานุเคราะห์	-	-	1,071	0.01%	-	-	-	-	-	-
นางศรีสุมา ประดิษฐ์สุวรรณ	-	-	1,071	0.01%	-	-	-	-	-	-
นายภาสุรี โอสถานุเคราะห์	-	-	1,071	0.01%	-	-	-	-	-	-
นางวิมลทิพย์ พงศธร	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
คุณหญิง มาลาทิพย์ โอสถานุเคราะห์	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
นายวรวิทย์ โอสถานุเคราะห์	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
นางสาวณีย์ สารสาส	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
นางจามรี โอสถานุเคราะห์	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
นายวรวิทย์ โอสถานุเคราะห์	-	-	536	0%	-	-	-	-	-	-
รวม	2,200,000	100%	20,090,000	100%	50,000,000	100%	1,000,000	100%	50,000	100%

(5) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (shareholders' agreement) ในเรื่องที่มีผลกระทบต่อการออกและเสนอขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานของบริษัท และอธิบายสาระสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงาน

- ไม่มี -

(6) ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float)

ณ วันที่ 6 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น บริษัทมีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 8,488 ราย โดยมีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) จำนวน 8,483 ราย ถือหุ้นรวมจำนวน 2,870,713,229 หุ้น คิดเป็น Free Float ร้อยละ 75.49 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด

(7) การซื้อหุ้นคืน (Treasury Stock)

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการซื้อหุ้นคืน

(8) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นรายใหญ่

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นรายใหญ่

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว**1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว**

ณ วันที่ 30 มกราคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,702,747,351 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,702,747,351 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,802,747,351 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,802,747,351 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ตลาดหลักทรัพย์ที่จดทะเบียน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่อยู่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

1.4.2 ในกรณีที่บริษัทมีหุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ เช่น หุ้นบุริมสิทธิ ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์

- ไม่มี -

1.4.3 ในกรณีที่บริษัทมีหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ในการออกหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าว (Thai Trust Fund) และใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิงไทย (NVDR)

ณ วันที่ 6 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ถือหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 131,814,840 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.47 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยผู้ลงทุนที่ถือเอ็นวีดีอาร์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางการเงินเสมือนลงทุนในหุ้นของบริษัททุกประการไม่ว่าจะเป็นเงินปันผล สิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) แต่จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น**1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ****(1) ใบสำคัญแสดงสิทธิ**

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ประชุมเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (JCK-W7) จำนวนไม่เกิน 1,800,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 9,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (JCK-W7) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และมีราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ)

(2) หุ้นกู้แปลงสภาพ (Convertible Bonds)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ประชุมเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000 หน่วย ราคาเสนอขาย 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000,000.00 บาท โดยเสนอขายและจัดสรรทั้งจำนวนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) กำหนดวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในวันที่ 24 - 28 กุมภาพันธ์ 2568

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติเลื่อนวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพจากวันที่ 24 - 28 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นวันที่ 17 - 24 มีนาคม 2568 และเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2568 มีมติอนุมัติเลื่อนวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพออกไปก่อนโดยไม่มีกำหนด

1.5.2 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างมูลค่ารวม 3,400.42 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้	หลักประกัน	ชื่อย่อ	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวน	
							(พันหน่วย)	(ล้านบาท)
หุ้นกู้ ไม่ด้อยสิทธิ	มีหลักประกัน	JCK209A	27-09-2561	27-12-2569	7.00	8 ปี 3 เดือน	430,400	159.25
	มีหลักประกัน	JCK212A	15-02-2562	15-02-2568	7.50	6 ปี	525,500	436.17
	มีหลักประกัน	JCK213A	22-03-2562	22-03-2568	7.25	6 ปี	1,006,400	922.46
	มีหลักประกัน	JCK217A	26-07-2562	26-07-2568	7.25	6 ปี	546,100	489.71
	มีหลักประกัน	JCK221A	24-01-2563	24-01-2569	7.00	6 ปี	811,100	721.88
	มีหลักประกัน	JCK228A	13-02-2563	13-08-2569	7.50	6 ปี 6 เดือน	390,000	301.47
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้								(10.13)
รวม							3,709.50	3,020.80

หมายเหตุ ¹ ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

² ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันบางส่วน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

1.5.3 ตัวสัญญาใช้เงิน

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น เป็นตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงินและบุคคลภายนอกรวมทั้งสิ้น 73.33 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75 ถึง 10.00 ต่อปี ดังนี้

ผู้ออกตัว	ออกให้	จำนวนตัว (ฉบับ)	อัตราดอกเบี้ย (%)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	หลักประกัน
JCK	บุคคลภายนอก	7	7.00-10.00	29.40	มีหลักประกัน*
JCK	บุคคลภายนอก	6	7.00-8.00	34.00	ไม่มีหลักประกัน
JCKU	บุคคลภายนอก	2	3.75-7.00	10.00	ไม่มีหลักประกัน

(*) ตัวสัญญาใช้เงินมีหลักประกันอยู่ทั้งหมด 29.40 ล้านบาท ค้ำประกันโดยเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ซึ่งแปลงสภาพมาจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ และเมื่อบริษัทมีผลกำไรและสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท จะมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควร และจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ปี 2565 – ปี 2567 บริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสม

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน มีการเจริญเติบโตอย่างมาก เป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุม ความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์ สินค้า ความเสี่ยงด้านรายได้ ความเสี่ยงด้านความเสียหายจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติการไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นทิศทางในการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทเป็นสำคัญ

นอกจากความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ และความเสี่ยงบางอย่างที่บริษัทคิดว่าไม่เป็นนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจมีความสำคัญต่อไปในอนาคตได้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ควรพิจารณาผลกระทบและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น รวมถึงพิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทได้กล่าวไว้ด้วย

2.1.1 ดำเนินการให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กรโดยให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม

2.1.2 ส่งเสริมและสนับสนุนให้ใช้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการของบริษัท โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยบุคลากรทุกระดับต้องมีความเข้าใจ และร่วมมือร่วมใจกัน ใช้การบริหารความเสี่ยงสร้างภาพลักษณ์ที่ดี เสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความเป็นเลิศในการปฏิบัติงาน และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นหรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

2.1.3 เหตุที่มาของความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ทั้งในทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน และจัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของบริษัท

2.1.4 ประเมินประเภทของความเสี่ยง และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการตอบสนองต่อความเสี่ยงของบริษัท

2.1.5 กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความแม่นยำมากขึ้น ทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

2.1.6 ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยง และอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งนำนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบ และถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงที่บริษัทอาจมีหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 1.74 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.26 เท่า เมื่อพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่จำนวน 4,817.29 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 515.77 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่มีกำไรและจากการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในปี 2567 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566

บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ 3.0 – 4.5 เท่าได้ เนื่องจากหนี้สินสุทธิที่ใช้ในการคำนวณจะคิดเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งในปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ประมาณ 1.55 เท่า นอกจากนี้บริษัทคาดว่าในปี 2568 จะมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รายได้จากการขายคลังสินค้า รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ รายได้จากการขายสินทรัพย์ เช่ากอง Reit ประกอบกับบริษัทมีแผนจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่จะส่งผลให้สิ้นปี 2568 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่สูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

หมายเหตุ : หนี้สินสุทธิ (Net Debt) หมายถึง หนี้สินรวมตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้สินในทางการค้าปกติ เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า)

2.2.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่รายได้จากการดำเนินธุรกิจไม่สม่ำเสมอ โดยเฉพาะรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เป็นผลมาจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีขั้นตอนการขออนุญาตหลายขั้นตอนและต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน เช่น การเปลี่ยนแปลงผังที่ดิน การขออนุญาต EIA และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. เป็นต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน ผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน สงครามการค้า และการขาดเสถียรภาพทางการเมือง ส่งผลให้การลงทุนมีความเสี่ยงเพิ่มสูงมากขึ้นและกระทบต่อแผนการลงทุนของลูกค้านั้นๆ ทั้งภายในและต่างประเทศ ส่งผลให้ความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทค่อนข้างมีความผันผวน โดยจะเห็นได้จาก อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2565 ณ สิ้นปี 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับ 21.73 เท่า 4.34 เท่า และ 7.36 เท่าตามลำดับ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ดันทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีดันทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3,803.54 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 945.39 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 1.07 เท่า ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัทและความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

อีกทั้งบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,393.09 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,783.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.16% ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,609.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.84 ของหนี้สินรวม สำหรับหนี้สินหมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 3,301.43 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 325.32 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 302.87 ล้านบาท

ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,093.73 บาท ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 192.27 ล้านบาท และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 387.25 ล้านบาท

สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 1,515.85 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 925.28 บาท และ หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 556.12 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 34.46 ล้านบาท

โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนขยาย เนื้อที่ประมาณ 1,230 ไร่ ซึ่งได้รับความสนใจจากนักลงทุนเป็นอย่างมาก โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ในปี อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนในการขายสินทรัพย์อาคารโรงงานโครงการ Green Park 1-3 บางส่วนเข้ากอง Reit ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2568 นี้ ดังนั้นจากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

2.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

2.2.3.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย ฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ครม. มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีผลทำให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที และได้มีการขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถือครองอยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

2.2.3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 จำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ปัจจุบันได้มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ และปิดการขายเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ปัจจุบันบริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 และเฟส 2 แล้วประมาณ 1,230 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย” ทั้งนี้

พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ตามแผนโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) (พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561)

ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ส่วนต่อขยายได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ส่วนต่อขยายที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ตามที่ ครม. ได้มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 มีผลให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที นอกจากนี้ได้มีการประกาศขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถืออยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไป ได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย และในปี 2566 บริษัทได้รวบรวมที่ดินในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ได้แล้วเป็นจำนวน 1,506.02 ไร่

นอกจากนี้ บริษัทยังมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

2.2.3.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้อหางานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หากผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อ ๆ ไปของกลุ่มบริษัท

2.2.3.4 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ ปัญหาทางการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ อาทิ การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 อันนำไปสู่การปิดประเทศและ Lock Down สถานที่สำคัญต่าง ๆ ซึ่งกระทบกับธุรกิจของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื้อที่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้ง ยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจการเมือง และจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่นเดียวกัน

2.2.3.5 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของบริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่มิลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้น ซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัทค่อนข้างสูงหรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 64 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาค่าเช่าสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

2.2.3.6 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย โดยเข้าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ระยะเวลา 30 ปี จะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 11 เดือน ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานกับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ปี 2565 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 147.28 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 7.43 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.05 และปี 2566 มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 105.53 ล้านบาท และ มีกำไรสุทธิ 2.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 และ สำหรับปี 2567 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 15.00 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 1.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.60

2.2.3.7 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ JCKU ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น JCKU ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้รับข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ JCKU ต้องจ่ายชำระค่าชดเชยหรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ JCKU (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่า บริษัทและ JCKU ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่องทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ JCKU) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ JCKU อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าเช่าตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ JCKU มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

2.2.4 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.2.4.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

■ ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

2.2.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับชำระเงินส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 – 5 ปี ขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการพิจารณาพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ดิน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ระดมเงินทุนผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่หลากหลาย ทั้งการระดมทุนผ่านตลาดทุน และการระดมทุนจากสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนแหล่งใดแหล่งหนึ่ง

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีนโยบายอย่างเด่นชัดในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์และด้วยจรรยาบรรณทางธุรกิจอย่างสูงภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารจัดการธุรกิจที่ดี และได้ทำการศึกษาหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มเป็นสำคัญ โดยมีเป้าหมายสูงสุดคือความยั่งยืนขององค์กร โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางไว้ดังนี้

3.1.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทจะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อมและคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด

3.1.2 คำนึงถึงส่วนหนึ่งของบริษัทให้แกกิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ

3.1.3 ปฏิบัติกิจหน้าที่ของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในห่วงโซ่มูลค่าอย่างต่อเนื่องและจริงจัง

3.1.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม

3.1.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล

3.1.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสทางไกลความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

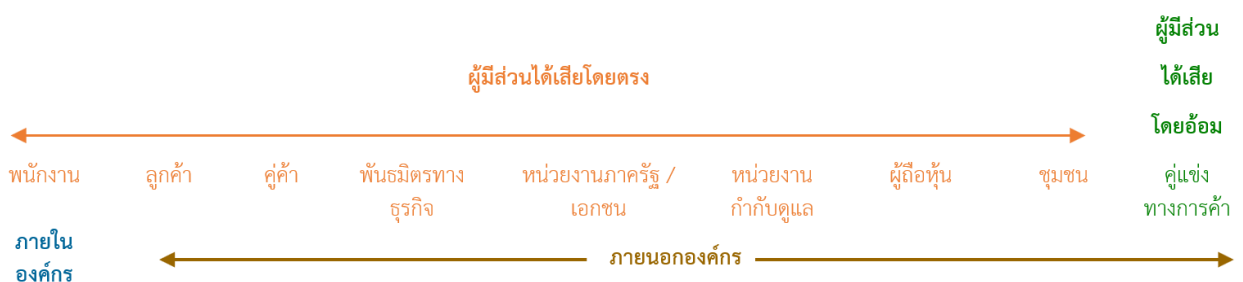
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทดำเนินกิจการภายใต้กรอบความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ในทุกระบวนการทำงานตั้งแต่เริ่มไปจนถึงสิ้นสุด เช่น กระบวนการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำภายในนิคมอุตสาหกรรม เริ่มจากการจัดหาทรัพยากรน้ำ การขนส่งทรัพยากรน้ำ คุณภาพของน้ำ ตลอดจนการจัดการน้ำเสีย เป็นต้น

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทวิเคราะห์และแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญในห่วงโซ่มูลค่าออกเป็น 9 กลุ่ม ตามนิยามกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียตามคำนิยามใหม่ของ GRI Universal Standards 2021 กล่าวคือเป็นกลุ่มบุคคลที่ได้รับผลกระทบหรืออาจจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ หน่วยงานภาครัฐ/เอกชน หน่วยงานกำกับดูแล ผู้ถือหุ้น ชุมชน และคู่แข่งทางการค้า โดยแบ่งเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียโดยตรง โดยอ้อม ทั้งภายใน และภายนอกองค์กร ดังนี้



ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	วิธีการ	ความคาดหวัง	การตอบสนองขององค์กร
พนักงาน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประเมินผลการทำงานประจำปี 2. ค่าตอบแทนและสวัสดิการ 3. การสื่อสารภายในองค์กร 4. การอบรม สัมมนา พัฒนา ศักยภาพ ความรู้ ความสามารถ 5. การจ้างงานอย่างเป็นธรรม 6. การมีส่วนร่วมและแสดงความคิดเห็น 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่ดี 2. การประเมินผลการปฏิบัติงานที่เป็นธรรม 3. ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ 4. การปฏิบัติต่อพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน 5. การพัฒนาบุคลากร 6. การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการทำงาน 7. ความปลอดภัยในการทำงาน 8. ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 9. รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ เพื่อนำมาปรับปรุงใช้ในองค์กร 	<ol style="list-style-type: none"> 1. พิจารณาค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม 2. กำหนดความก้าวหน้าในอาชีพ 3. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม 4. สร้างสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย 5. กำหนดแผนการพัฒนาบุคลากร 6. มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ และมีการเปิดช่องทางให้พนักงานแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ
ลูกค้า	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประชุมกับลูกค้าโดยตรง / การประชุมกับลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์ (VDO conference) 2. การสื่อสารผ่านอีเมล / โทรศัพท์ 3. การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ 4. การสำรวจความพึงพอใจ 5. การส่งมอบตรงตามกำหนด 6. บริการหลังการขาย 7. ไม่เลือกปฏิบัติ ให้ความเท่าเทียมกัน 8. แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. คุณภาพของสินค้าและบริการ 2. การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล 3. การปฏิบัติตามข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 4. ส่งมอบตรงตามระยะเวลาที่กำหนด 5. รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ เพื่อนำมาปรับปรุง 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปรับปรุงการบริการให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ 2. รักษาความลับทางธุรกิจ และข้อมูลของลูกค้า 3. มีความรับผิดชอบต่อกลูกค้า และดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับ 4. สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	วิธีการ	ความคาดหวัง	การตอบสนองขององค์กร
ลูกค้า	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประชุมกับลูกค้าโดยตรง / การประชุมกับลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์ (VDO conference) 2. การสื่อสารผ่านอีเมล / โทรศัพท์ 3. ไม่เลือกปฏิบัติ ให้ความเท่าเทียมกัน 4. เก็บรักษาข้อมูลลูกค้า 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้ 2. การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล 3. ปฏิบัติตามสัญญา ภายใต้หลักเกณฑ์และข้อกำหนดทางกฎหมาย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ดำเนินธุรกิจตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจ 2. ปรับปรุงนโยบายและแนวทางในการจัดซื้อจัดจ้าง 3. จัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับลูกค้า
พันธมิตรทางธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประชุมร่วมกันโดยตรง / การประชุมกับลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์ (VDO conference) 2. การสื่อสารผ่านอีเมล / โทรศัพท์ 3. การประชุมกรรมการในบริษัทร่วม 4. การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การปกป้องข้อมูลความลับทางธุรกิจ 2. การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม โปร่งใส 3. การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาต่าง ๆ 4. การบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. รักษาข้อมูลความลับทางธุรกิจของพันธมิตร 2. ปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจ 3. สัญญาร่วมลงทุนมีความเป็นธรรมและโปร่งใส 4. ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด 5. เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน
หน่วยงานภาครัฐ / เอกชน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประชุมร่วมกัน ในวาระต่าง ๆ 2. การสื่อสารผ่านอีเมล / โทรศัพท์ 3. การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ เปิดเผยข้อมูลหรือรายงานตามที่ต้องการ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับ 2. การกำกับดูแลกิจการที่ดี 3. การบริหารจัดการผลกระทบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด 2. ดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล
ผู้ถือหุ้น	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2. การสื่อสารผ่านอีเมล / โทรศัพท์ 3. การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ 4. การจัดทำรายงาน 56-1 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีประสิทธิภาพ 2. ผลการดำเนินการที่ดี และมีความมั่นคง 3. การบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีคุณภาพ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี 2. ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ 3. เปิดเผยข้อมูลทุกด้านอย่าง

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	วิธีการ	ความคาดหวัง	การตอบสนองขององค์กร
	<p>One Report</p> <p>5. นำเสนอ Company Snapshot ทุกไตรมาส และ Opportunity Day ผ่านช่องทางของ SET</p> <p>6. การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้</p> <p>7. มีมาตรการป้องกันการคอร์รัปชัน</p>	<p>4. สร้างความเชื่อมั่นและผลตอบแทนที่ดี</p>	<p>โปร่งใส</p>
ชุมชน	<p>1. การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน</p> <p>2. การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์</p> <p>3. การเผยแพร่ข้อมูลบนบอร์ด ประกาศข่าวสาร</p> <p>4. ช่องทางการรับข้อร้องเรียน</p>	<p>1. การส่งเสริมและสร้างอาชีพในชุมชนรอบสถานประกอบการ</p> <p>2. การบริหารจัดการผลกระทบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p>3. การอยู่ร่วมกันกับชุมชนอย่างสันติ</p>	<p>1. ส่งเสริมการจ้างแรงงานท้องถิ่น</p> <p>2. ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ</p> <p>3. บริหารจัดการผลกระทบเชิงลบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p>4. สนับสนุนและเข้าร่วมกิจกรรมกับชุมชนโดยรอบเนื่องในโอกาสวันสำคัญต่าง ๆ หรือตามที่ชุมชนร้องขอ</p>
คู่แข่งทางการค้า	<p>1. ประกอบธุรกิจด้วยความสุจริต โปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ไม่มีการผูกขาดทางการค้า</p> <p>3. ไม่ละเมิดลิขสิทธิ์และทรัพย์สินทางปัญญา</p>	<p>1. ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเท่าเทียมกัน</p> <p>2. ไม่มีข้อร้องเรียนเรื่องการผูกขาดทางการค้า การละเมิดลิขสิทธิ์ และทรัพย์สินทางปัญญา</p>	<p>1. ปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจเพื่อความยุติธรรม และให้ความเสมอภาคกัน</p> <p>2. ดำเนินธุรกิจและแข่งขันอย่างเป็นธรรม</p> <p>3. ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม</p>

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรอบแนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ บริษัทจึงได้กำหนดประเด็นด้านความยั่งยืน ที่มีผลกระทบต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียจำนวน 9 ประเด็น แบ่งเป็นประเด็นที่มีความสำคัญสูงมาก สูง และปานกลาง

สำคัญสูงมาก	สูง	ปานกลาง
1. การเติบโตทางธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	5. การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ	9. กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
2. การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก	6. การพัฒนาพนักงานเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพ	
3. การบริหารจัดการน้ำและการบำบัดน้ำเสีย	7. อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน	
4. การบริหารจัดการขยะมูลฝอย	8. การเคารพสิทธิมนุษยชน	

● มิติเศรษฐกิจ ● มิติสังคม ● มิติสิ่งแวดล้อม

1. การเติบโตทางธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ การสร้างคุณค่าให้กับสังคม และการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทประกอบกิจการบนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม มีจริยธรรม ปฏิบัติตามหลักการดูแลกำกับกิจการที่ดี และเปิดเผยข้อมูลในการดำเนินงานอย่างโปร่งใส พร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ โดยยึดหลักการพัฒนายั่งยืนตามหลักบรรษัทภิบาล

2. การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก จึงรณรงค์ให้มีการลดการใช้ทรัพยากร และพลังงานภายในบริษัท อาทิ รณรงค์ให้เดินทางโดยรถสาธารณะแทนการขับรถมาทำงาน ลดปริมาณการใช้กระดาษโดยการนำกระดาษที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ (ใช้กระดาษทั้ง 2 ด้าน) ลดการใช้พลังงานจากอุปกรณ์ไฟฟ้า ปิดไฟ ปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์ในช่วงพักเที่ยง รณรงค์ใช้น้ำอย่างประหยัดด้วยการติดประกาศในบริเวณที่มีการใช้น้ำ คัดแยกขยะตามประเภทต่าง ๆ เพื่อสะดวกต่อการกำจัด รวมถึงมีการรณรงค์ให้ใช้ภาชนะส่วนตัว เช่น แก้วน้ำ จาน ช้อนส้อม แทนการใช้ภาชนะพลาสติกหรือกระดาษ เพื่อลดปริมาณขยะภายในสำนักงาน

3. การบริหารจัดการน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

บริษัทประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลัก ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ส่วนขยาย โดยมีจะมีพื้นที่พาณิชยกรรม และที่พักอาศัย ตั้งอยู่ในนิคมฯ ด้วย ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำและการบำบัดน้ำเสียในนิคมฯ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พระราชบัญญัติโรงงาน และมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ISO 14001 อย่างเคร่งครัด มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำเป็นประจำ รวมถึงการควบคุมดูแลผู้ประกอบการในนิคมฯ ให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

4. การบริหารจัดการขยะมูลฝอย

บริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการขยะมูลฝอยเพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ด้วยการจัดการขยะให้เป็นไปตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทมีการรณรงค์ให้พนักงาน ผู้ประกอบการคัดแยกขยะ และการจัดการกับขยะอันตราย อย่างเป็นระบบ

5. การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ภายใต้กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติตามคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ ซึ่งเป็นพื้นฐานที่สำคัญเพื่อสร้างความยั่งยืนให้แก่องค์กร นอกจากนี้ บริษัทมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียด้วยความเป็นธรรม เท่าเทียมกัน และตรวจสอบได้ ตลอดจนมีระบบการควบคุมภายในที่ดี เพื่อป้องกันการนำข้อมูลทางธุรกิจไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

6. การพัฒนาพนักงานเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพ

บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานเข้ารับการอบรมในเนื้อหาส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถ และนำกลับมาใช้ในการพัฒนางานในหน้าที่ บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นเพื่อนำไปปรับปรุงใช้ในส่วนงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการ และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทต่อไปในอนาคต

7. อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทคำนึงถึงอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน โดยดูแลจัดการให้สถานประกอบการมีความปลอดภัย ถูกสุขอนามัย และเอื้อต่อการทำงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของงาน บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทได้นำระบบการจัดการตามมาตรฐาน ISO 14001 มาใช้ในการบริหารจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม เพื่อดูแลกระบวนการปฏิบัติงานตลอดห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทยังมีการรายงานสภาพการจ้างและสภาพการทำงาน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นประจำทุกปี

8. การเคารพสิทธิมนุษยชน



บริษัทเคารพหลักสิทธิมนุษยชน ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน โดยมีนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ยึดหลักการให้ความเท่าเทียมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างทาง เชื้อชาติ สัญชาติ ถิ่นกำเนิด ศาสนา เพศ ภาษา อายุ การศึกษา และสถานะทางสังคม จัดให้มีชั่วโมงการทำงานที่เหมาะสม ไม่มีการบังคับใช้แรงงานที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทำงาน รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการดูแลธุรกิจของกลุ่มบริษัทไม่ให้เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

9. กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีการจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนและสังคมที่อยู่โดยรอบพื้นที่ธุรกิจของบริษัท อาทิ ส่งเสริมด้านศาสนา ขนบธรรมเนียมวัฒนธรรม การบริจาคสิ่งของเครื่องใช้อุปโภคบริโภค รวมถึงการให้ความรู้และสร้างความตระหนักถึงสิ่งแวดล้อม การลดมลภาวะต่าง ๆ ที่ส่งผลถึงชุมชนและสิ่งแวดล้อมโดยรวม ส่งเสริมความยั่งยืนควบคู่ไปกับการเติบโตของบริษัท

เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนโดยได้นำกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของสหประชาชาติ Sustainable Development Goals หรือ SDGs มาประยุกต์ใช้ มีรายละเอียดดังนี้

ประเด็นผลกระทบ		เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	เป้าหมายและแนวทางดำเนินงานของบริษัท
สิ่งแวดล้อม	3.9, 6.3, 6.4, 7.b, 13 	- ป้องกันไม่ให้เกิดการรั่วไหลของสารเคมีอันตรายที่จะทำให้เกิดการปนเปื้อนทางอากาศ น้ำ และดิน	- ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม - คัดแยกขยะ และนำมารีไซเคิล ลดการใช้วัสดุหรือ

ประเด็นผลกระทบ	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	เป้าหมายและ แนวทางดำเนินงานของบริษัท
	  	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงคุณภาพน้ำ ลดมลพิษ บริหารจัดการขยะในพื้นที่ - จัดหาน้ำไม่ให้เกิดขาดแคลน เพื่อใช้ในพื้นที่ - ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 	<p>ผลิตภัณฑ์ที่ก่อให้เกิดของเสีย เช่น โฟม พลาสติก สนับสนุนการใช้ซ้ำ ลดการใช้ครั้งเดียวแล้วทิ้ง โดยให้ใช้ขวดน้ำ และกล่องอาหารส่วนตัว ถุงผ้าใส่ของใช้ต่าง ๆ</p> <p>- สื่อสารและสร้างความตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากร และสิ่งแวดล้อม รวมถึงสาเหตุของการเกิดก๊าซเรือนกระจก เพื่อให้ร่วมมือกันไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม เพื่อนำสู่การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก</p>
สังคม	3.5, 3.a, 4.4, 5.5, 8.5, 8.7    	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมไม่ให้มีการใช้สารเสพติดและยาสูบในพื้นที่ส่วนรวม - ค่าตอบแทนที่เป็นธรรมจากการจ้างงาน - บรรลุความเท่าเทียมระหว่างเพศ ยุติการเลือกปฏิบัติ - ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถ ผ่านการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาบุคลากร 	<ul style="list-style-type: none"> - สื่อสารไปยังบุคลากร เรื่อง ผลกระทบต่อร่างกายในการใช้สารเสพติดและยาสูบ รวมถึงไม่ให้มีการใช้สารเสพติดและสูบบุหรี่ภายในพื้นที่ - จ่ายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม และการจัดสวัสดิการอย่างเหมาะสม - มีนโยบายไม่จ้างแรงงานเด็ก - สนับสนุนให้พนักงานทุกระดับ ให้ฝึกอบรมและพัฒนาทักษะ เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน - ส่งเสริมให้ทุกเพศมีส่วนร่วม และโอกาสที่เท่าเทียมกันภายในองค์กร
เศรษฐกิจ และการกำกับดูแลกิจการ	16.5 	<ul style="list-style-type: none"> - ป้องกันการทุจริตในตำแหน่งหน้าที่และปฏิเสธการรับสินบนทุกรูปแบบ 	<ul style="list-style-type: none"> - สื่อสารไปยังบุคลากรถึงมาตรการการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมถึงแนวทางการป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร โดยครอบคลุมทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติด้านสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรมครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กรรมวิธีและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่าง ๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในอนาคตด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทางและแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

3.3.1 การดำเนินงานด้านธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก 5 ประเภท ได้แก่

- นิคมอุตสาหกรรม
- เพื่อการขายและให้เช่า ที่ดินโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าและบริหารจัดการ
- ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
- รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง
- ธุรกิจโรงแรม

โดยบริหารงานภายใต้การใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นว่าทุกองค์กรควรมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับเป้าหมายการเติบโตทางธุรกิจโดยการพัฒนาประโยชน์ร่วมกันอย่างเกื้อกูลกันและกันระหว่างธุรกิจเพื่อส่งเสริมและนำไปสู่ความยั่งยืน

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติด้านสังคม

บริษัทกำหนดนโยบายเพื่อการบริหารจัดการด้านสังคมอย่างรอบด้าน เช่น นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน นโยบายด้านความปลอดภัย นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน เป็นต้น มีรายละเอียดนโยบายที่สำคัญ ดังนี้

3.4.1 นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนและการบริหารทรัพยากรบุคคล

1) ด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งหมด โดยบริษัทจะไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใด ๆ ด้วยเรื่องแนวคิดและมุมมอง เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพึงพอใจทางเพศ สัญชาติ อายุ ความทุพพลภาพ หรือสถานภาพอื่นใดที่ถือว่าเป็นสิทธิมนุษยชน บริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความเคารพในสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งเน้นที่จะขจัดความอยุติธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่และการละเมิดสิทธิทุกประเภท บริษัทจะไม่ทำการจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมาย แรงงานที่ถูกบังคับหรือแรงงานทาส แรงงานที่ถูกบังคับให้ทำงานเกินเวลา บริษัทจะไม่ทำการจ้างบุคคลที่อายุต่ำกว่า 16 ปี และบุคคลที่มีอายุน้อยจะไม่ถูกจ้างเป็นอันตราย ยกเว้นแต่ในกรณีที่การจ้างเหล่านั้น เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอายุ ชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าตอบแทน สุขภาพและความปลอดภัย

2) ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นกำลังสำคัญหลักที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้า การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของบริษัทโดยให้ความสำคัญของการทำงานเป็นทีมและความมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานของพนักงาน บริษัท มุ่งดำเนินการเพื่อยกระดับขีดความสามารถให้พนักงานมีความเป็นเลิศในผลงานที่ได้รับมอบหมายโดยการพัฒนาศักยภาพในการจัดการ

วิชาการและวัฒนธรรมการทำงาน การจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการปฏิบัติงานที่ทันสมัยอย่างเพียงพอ การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการการทำงานในระดับเทียบเคียงได้กับธุรกิจลักษณะเดียวกัน อีกทั้งจะสร้างบรรยากาศและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและให้มีความปลอดภัย พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น พยายามและปฏิบัติตามกฎระเบียบโดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับฝ่ายบริหารต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพประสิทธิผลและประโยชน์สูงสุด โดยมีแนวทางการปฏิบัติด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ดังนี้

- แนวทางเกี่ยวกับการสรรหาทรัพยากรบุคคล
- แนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน
- แนวทางเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน
- แนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน
- แนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน
- แนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์
- แนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาสภาพการเป็นพนักงาน

3.4.2 นโยบายเกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการใช้สื่อโทรคมนาคม

บริษัทกำหนดให้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัท การใช้บริการสารสนเทศและระบบสื่อสารโทรคมนาคมเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนที่จะต้องใช้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคมระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์มีไว้เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น ต้องไม่ใช่เชิงธุรกิจส่วนตัวหรือการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยบริษัทสงวนสิทธิ์ในการระงับสิทธิหรือเข้าตรวจสอบระบบคอมพิวเตอร์ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องอันเป็นทรัพย์สินของบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำการใด ๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น เพื่อให้การใช้ระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น ให้ทุกหน่วยงานใช้ระบบงานและคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้จัดหาอย่างถูกต้องตามมาตรฐานของบริษัทเท่านั้น โดยมีแนวทางการปฏิบัติการใช้งานเทคโนโลยีสารสนเทศ ดังนี้

- การใช้บริการ Internet
- การใช้บริการ Electronic Mail (e-mail)
- การเข้าถึงข้อมูล
- การใช้บริการอุปกรณ์สื่อโทรคมนาคม
- สิทธิส่วนบุคคล

3.4.3 นโยบายเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ เป็นการแสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
- ผลงานหรือข้อมูลอันเป็นสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับมาหรือที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทจะต้องตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่น
- ทำการตรวจสอบตั้งแต่กระบวนการจัดการระบบคอมพิวเตอร์จนถึงการติดตั้งเพื่อการใช้งาน และจัดทำฐานข้อมูลของ Software หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันขององค์กรเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการสอดคล้องกับ พรบ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ปี 2560

3.4.4 นโยบายเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมและภาคที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย มุ่งมั่นที่จะดำเนินการทุกวิถีทางเพื่อลดและป้องกันผลกระทบทางด้านคุณภาพความปลอดภัย อาชีวอนามัย ที่จะเกิดและการปฏิบัติงานใด ๆ ของบริษัทที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งทั้งหมดจะนำไปสู่ความพึงพอใจของลูกค้า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และสาธารณชน ตลอดจนการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่สังคม เพื่อให้บรรลุถึงเจตจำนงดังกล่าว โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องดำเนินงานโดยมีระบบบริหารคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของงาน เพื่อช่วยในการเสริมสร้างประสิทธิภาพประสิทธิผลและเกิดคุณค่าสูงสุดแก่งาน
- ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนดและมาตรฐานทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- บริษัทจะกระทำการควบคุมและป้องกันความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้ในรูปแบบต่าง ๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิด ระบบรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงาน ทั้งนี้ถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุและอุบัติการณ์โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้
- บริษัทจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลแก่ พนักงาน พนักงานของ ผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบและเข้าใจในนโยบาย กฎระเบียบ ขั้นตอนวิธีปฏิบัติ และข้อควรระวังต่าง ๆ ทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปยึดถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ก่อให้เกิดอันตราย ต่อสุขภาพ และทรัพย์สิน
- บริษัทจะส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย ให้เป็นวิถีดำเนินชีวิตประจำวันของพนักงาน
- บริษัทจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย อย่างจริงจังและต่อเนื่องโดยตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและความ ปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนส่งเสริมกิจกรรมทางสังคม และพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

วิกฤตการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ยังคงมีการแพร่ระบาด แม้ว่ากระทรวงสาธารณสุขจะมีการปรับลดระดับไวรัสโคโรนา 2019 เป็นโรคติดต่อเฝ้าระวังก็ตาม บริษัทยังคงตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในด้านการบริหารงานทรัพยากรบุคคล บริษัทจึงมีมาตรการดูแลพนักงานให้มีความปลอดภัยในสุขภาพ และมีความพร้อมสามารถปฏิบัติงานได้ตลอดเวลา บริษัทจึงมีแนวปฏิบัติดังนี้

- บริษัทมีแผนงาน Business Continuity Management (BCM) ครอบคลุมการบริหารงานภาวะวิกฤตในสถานการณ์โรคระบาด โดยมุ่งเน้นในเรื่องความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงาน
- กำหนดให้มีการปฏิบัติงานจากที่บ้าน (WFH) ตามความเหมาะสม โดยอยู่ในดุลพินิจของผู้บังคับบัญชา
- สนับสนุนให้พนักงานใช้การประชุมแบบ Teleconference หรือ VDO Conference
- ตั้งจุดวางแอลกอฮอล์ไว้ตามจุดต่าง ๆ ของสำนักงาน
- ขอความร่วมมือพนักงานและบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อ สวมใส่หน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่อยู่ภายในอาคาร
- กำหนดมาตรการดูแลรักษาความสะอาดในบริเวณจุดสัมผัสต่าง ๆ

3.4.5 นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

บริษัทจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชัน ไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน อย่างเคร่งครัดและให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร โดยครอบคลุมทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ความเป็นกลางทางการเมืองและการช่วยเหลือทางการเมือง

- บริษัทเป็นองค์กรธุรกิจที่เป็นกลางทางการเมือง สนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมายและการปกครองระบอบประชาธิปไตย บริษัทไม่มีแนวปฏิบัติที่จะให้การช่วยเหลือทางการเมืองแก่พรรคการเมืองใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ทุกคนภายในองค์กรมีสิทธิและเสรีภาพทางการเมืองตามกฎหมายแต่จะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางหรือได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเมือง
- ทุกคนในองค์กรจะไม่ดำเนินกิจกรรมทางการเมืองภายในบริษัทรวมถึงการใช้ทรัพยากรใด ๆ ของบริษัทเพื่อดำเนินการดังกล่าว

2. การบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

บริษัทสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต สร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชนและสังคมผ่านกระบวนการทางธุรกิจหรือการบริจาคเพื่อการกุศลซึ่งต้องนำไปใช้สำหรับสาธารณกุศลเท่านั้น รวมถึงเงินสนับสนุนเพื่อธุรกิจของบริษัทไม่ได้ใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการคอร์รัปชัน โดยมีเอกสารหลักฐานชัดเจนและสอดคล้องกับระเบียบบริษัท

3. ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การท่องเที่ยว การให้การต้อนรับและการบันเทิง

ในทางปฏิบัติเป็นที่เข้าใจว่าการให้ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การให้การต้อนรับและจัดความบันเทิงให้แก่ลูกค้า ซัพพลายเออร์ และหุ้นส่วนทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผลและเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการสร้างความน่าเชื่อถือทางการค้า และช่วยกระชับความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งบางวัฒนธรรมในทางธุรกิจมักคาดหวังว่าจะได้รับของขวัญเล็ก ๆ น้อย ๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทห้ามการให้สิ่งของหรือการบริการดังกล่าวที่มากเกินไปหรือที่ไม่เหมาะสม การดูแลให้การต้อนรับทางธุรกิจ การนำเที่ยว การให้ของขวัญ การจัดความบันเทิงและการจัดเลี้ยงจะต้องเหมาะสมแก่โอกาสและเป็นไปตามนโยบาย กฎหมาย และระเบียบของบริษัท

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและกิจกรรมต่าง ๆ ที่กระทำโดยเป็นส่วนหนึ่งของการให้การต้อนรับ การท่องเที่ยว ของขวัญ การบันเทิงและการเลี้ยงอาหารจะต้องโปร่งใส ซึ่งหมายถึงการลงบัญชีที่เป็นหลักฐานของค่าใช้จ่ายและกิจกรรมนั้นต้องระบุถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยระบุถึงจุดประสงค์ทางธุรกิจอย่างชัดเจน อธิบายถึงกิจกรรมนั้นและ ระบุถึงจำนวนเงินที่ได้ใช้จ่ายไป

รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) นี้ ได้จัดทำเป็นประจำทุกปี โดยมีเนื้อหาครอบคลุมนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัท โดยเป็นการรายงานในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบถึงความมุ่งมั่นต่อแนวทางการดำเนินงานในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับกรอบการดำเนินงานของบริษัท การกำหนดสาระสำคัญของเนื้อหาในรายงานนั้น บริษัทเริ่มจากการศึกษา การสำรวจและวิเคราะห์ เพื่อการพัฒนาธุรกิจตลอดจนภาพลักษณ์ของบริษัท ที่มีต่อสาธารณชน จากนั้นจึงเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ “ลูกค้า” และ “ชุมชน” มีความสำคัญเป็นอันดับแรกและอันดับสอง เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท และ “พนักงานของบริษัท” ถือเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญลำดับถัดมาเพราะบริษัทเห็นว่าพนักงานเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่จะทำให้บริษัท สามารถดำเนินงานธุรกิจ โดยส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และยังส่งผลไปถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มอื่น อาทิเช่น ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ประชาชน และชุมชน อีกด้วย

ภาพกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและชุมชน

โครงการ “ทีเอฟดี มอบโลหิต เพื่อช่วยเหลือมนุษย์”



โครงการสนับสนุนและช่วยเหลือผู้ยากไร้



นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีจัดโครงการให้ความรู้ด้านคุณภาพน้ำและมลพิษทางอากาศให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย



โครงการ “ปลูก เพื่อ ลด สู่อนาคตที่ยั่งยืน Let's Zero Together”



นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี สนับสนุนกิจกรรมงานประจำปีและงานกุฐินสามัคคีวัดสุขาราม



4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน****4.1.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ**

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มด้วยกัน ประกอบด้วย

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย – คอนโดมิเนียม)
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- โรงแรม

4.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน**4.1.2.1 รายได้****1) รายได้รวม**

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ

รายได้รวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	380.09	60.88%	2,587.75	91.11%	1,915.76	87.60%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	230.98	36.23%	208.20	7.33%	246.09	6.61%
เงินปันผลรับ	10.26	0.02%	10.83	0.38%	12.61	2.90%
ดอกเบี้ยรับ	0.4	0.00%	-	-	-	0.12%
รายได้อื่น	26.45	0.04%	33.57	1.18%	12.36	2.77%
รวมรายได้	637.51	100.00%	2,840.35	100.00%	2,186.82	100.00%

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2565 – 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 637.51 ล้านบาท 2,840.35 ล้านบาท และ 2,186.82 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,840.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,202.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 345.47 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพดี 2 ได้เพิ่มขึ้นจากปี 2565 โดยในปี 2565 บริษัทมียอดขายประมาณ 40.43 ไร่

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,186.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 653.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.01 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพดี 2

ได้ลดลงจากปี 2566 โดยในปี 2566 บริษัทมียอดขายประมาณ 306 ไร่ ในขณะที่ปี 2567 บริษัทมียอดขายประมาณ 228 ไร่ ซึ่งลดลง 78 ไร่ คิดเป็น 25.5 เท่าของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2568 รายได้ของบริษัทน่าจะปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องจากปี 2567 โดยได้รับปัจจัยบวกจากการเปิดประเทศ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ส่วนขยาย เนื้อที่ประมาณ 1,230 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้จัดทำ EIA เสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมเปิดดำเนินการขายในไตรมาส 1/2568 โดยปัจจุบันมีลูกค้าต่างประเทศหลายรายที่สนใจเข้ามาลงทุนซื้อที่ดินโครงการประมาณ 200 ไร่ นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์อาคารโรงงานโครงการ Green Park 1-3 เข้ากอง Reit เข้ากอง Reit ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 2,200 ล้านบาท โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2/2568 ซึ่งทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับโครงการ The Artisan Ratchada ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog รอโอนเหลืออยู่ 7 ห้อง มูลค่า 52 ลบ. รับมาแล้ว 43 ลบ. คงเหลือรอรับ 9 ลบ. ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมค่าได้อย่างต่อเนื่อง

2) รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	380.09	2,587.75	1,915.76
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	-	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
รวม	380.09	2,587.75	1,915.76

- รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 2,587.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 จำนวน 2,207.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 680.83 เนื่องจากในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 จำนวน 305.62 ไร่ มูลค่ารวม 2,587.75 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 1,915.76 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 จำนวน 671.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.97 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 จำนวน 228.44 ไร่ มูลค่ารวม 1,915.76 ล้านบาท

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 4) โครงการ Artisan Ratchada

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือขายจำนวน 8 ห้อง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 459.93 ล้านบาท โครงการ The Artisan Ratchada ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2567 โครงการมี Backlog รอโอนเหลืออยู่ 7 ห้อง มูลค่า 52 ล้านบาท รับมาแล้ว 43 ลบ. คงเหลือรอรับ 9 ลบ. และสำหรับโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาตมเล็กหลวง เรสซิเดนซ์ ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างทั้งสองโครงการไว้ชั่วคราว

3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัท ซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการโดย JCKU และ ส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการโดย SG

รายได้ค่าเช่าและบริการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	83.67	75.47	141.12
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	147.28	105.53	63.32
รวม	230.95	181.00	204.64

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 230.95 ล้านบาท 181.00 ล้านบาท และ 204.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าลดลง จำนวน 75.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีผู้เช่าลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้น 94,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 62,937.50 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 66.68 และในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง จำนวน 41.75 ล้านบาท เนื่องจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าตึก เอสจี เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 จึงทำให้มีผู้เช่าลดลง

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 141.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 65.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.99 เนื่องจากมีบริษัทมีโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้น โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้น 94,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 75,391.00 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 79.87 และในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง จำนวน 42.21 ล้านบาท เนื่องจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าตึก เอสจี เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และตึกมิลเลนเนีย ที่ใกล้ครบกำหนดสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568

4) รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

รายได้อื่น (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินปันผลรับ	10.26	10.83	12.61
ดอกเบี้ยรับ	3.52	1.34	0.88
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
รายได้ค่าบริการ	23.58	-	-
รายได้ค่าเบี้ยปรับ	-	-	-
อื่นๆ	16.19	32.23	11.48
รวม	53.55	44.4	24.97

ในระหว่างปี 2565 – 2567 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 53.55 ล้านบาท 44.4 ล้านบาท และ 24.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 44.40 บาท ลดลงจำนวน 9.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้ค่าบริการลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 24.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

4.1.2.2 ค่าใช้จ่าย

1) ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	172.89	30.05%	1,199.81	66.17%	945.47	60.95%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	185.56	32.24%	167.15	9.22%	153.42	9.89%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26.87	4.67%	198.30	10.94%	135.69	8.75%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189.89	33.01%	247.84	13.67%	316.63	20.41%
รวมค่าใช้จ่าย	575.21	100.00%	1,813.10	100.00%	1,551.21	100.00%

ในระหว่างปี 2565 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 575.21 ล้านบาท 1,813.10 ล้านบาท และ 1,551.21 ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 1,237.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 215.21 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นต้นทุนขายรวมเพิ่มขึ้น 1,008.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 281.35 เกิดจากต้นทุนขายที่ดินเปล่าในนิคมฯ TFD เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายขายและบริหารรวมเพิ่มขึ้น 229.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.82 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนขายที่ดินและค่านายหน้าจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายลดลงจำนวน 313.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.31 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนขายซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

2) ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	172.89	1,199.81	1,915.76
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	-	-	-
ต้นทุนขายอาคารชุด	-	-	-
รวม	172.89	1,199.81	1,915.76

- **ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน**

ในปี 2565 -2567 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 172.89 ล้านบาท 1,199.81 ล้านบาท และ 1,915.76 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,199.81 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,026.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 593.97 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนสอดคล้องตามยอดขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,915.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 715.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.67 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนสอดคล้องตามยอดขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น

- **ต้นทุนขายอาคารชุด**

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	-	-	-
รวม	-	-	-

สำหรับปี 2565 และปี 2566 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอาคารชุด โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส จึงไม่มีต้นทุนขายเกิดขึ้น

- **ต้นทุนให้เช่าและบริการ**

ต้นทุนให้เช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	53.24	43.20	62.64
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	136.82	103.14	53.49
รวม	190.06	146.34	116.13

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 190.06 ล้านบาท 146.34 ล้านบาท และ 116.13 ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 43.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.00

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการลดลงเท่ากับ 30.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.64

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26.87	198.30	135.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189.89	247.84	316.60
รวม	216.76	446.16	452.29

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 26.87 ล้านบาท 198.30 และ 135.69 ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.21 ร้อยละ 9.07 และ ร้อยละ 4.78 ของรายได้รวมตามลำดับ ในปี 2566 บริษัทมี

ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 171.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 638.00 เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการโอนขายที่ดินและค่านายหน้าจากการขาย และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 135.69 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 62.61 หรือคิดเป็นร้อยละ 31.57 เนื่องจากบริษัทขายที่ดินลดลง

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 189.89 และ 247.84 และ 316.60 ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 29.77 ร้อยละ 11.33 และร้อยละ 11.15 ของรายได้รวมตามลำดับ ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 57.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.52 เกิดจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดหาบุคลากรเพิ่มขึ้นและเกิดจากรายการหนี้สงสัยจะสูญซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 316.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 68.76 ล้านบาท เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการก่อตั้งกอง Reit เพิ่มขึ้น

4) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 412.47 ล้านบาท 444.63 ล้านบาท และ 395.53 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 444.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.80 เกิดจากการชำระดอกเบี้ยระหว่างปี

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 395.53 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 49.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.04 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย หักกู้ ตัวสัญญาใช้เงินลดลง

4.1.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

1) กำไรขั้นต้น

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 41.34 ร้อยละ 51.11 และร้อยละ 49.17 ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขาย ส่วนใหญ่ในปีนี้มาจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 305.62 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวม 2,664.78 ล้านบาท

สำหรับปี 256 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 1.94 ซึ่งส่วนมากมาจากการขายที่ดินในนิคมจำนวน 228.44 ไร่ คิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 1,915.76 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	54.51%	53.63%	50.65%
ขายอาคารชุด	-	-	-
ให้เช่าและบริการ	19.66%	19.72%	37.66%
รวม	41.34%	51.11%	49.17%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2565 ปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 54.51 ร้อยละ 53.63 และร้อยละ 50.65 ตามลำดับ โดยในปี 2565 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการ

ขายที่ดินและอาคารโรงงานร้อยละ 54.51% สาเหตุมาจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน และปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน ร้อยละ 53.63% และสำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 ในอัตราร้อยละ 50.65

ในปี 2565 - 2567 บริษัทไม่มีการขายห้องชุด

ในปี 2565-2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 19.66 ร้อยละ 19.72 และร้อยละ 37.66 ตามลำดับ โดยในปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 19.66 ซึ่งในระหว่างปีบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและมีการด้อยค่าอาคารเอส จี และสำหรับปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีโรงงานคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 37.66% เนื่องจากผู้เช่าอาคารโรงงานโครงการ Green Park เพิ่มขึ้น

2) กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 - 2567 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 5.87 ร้อยละ 35.15 และร้อยละ 28.25 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานปี 2566 มีการปรับตัวดีขึ้นซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มมากขึ้น และสำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 ลดลง

3) กำไรสุทธิ

ในปี 2565 - 2567 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ ร้อยละ -42.67 ร้อยละ 20.52 และ ร้อยละ 7.94 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรสุทธิในปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิลดลงเกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินลดลง

4) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 - 2566 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ -12.35 ร้อยละ 22.11 และร้อยละ 5.74 ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานลดลง

4.1.2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ดันทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2565 - 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,877.59 ล้านบาท และ 9,557.40 ล้านบาท และ 8,499.67 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลง 1,057.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.07 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากบริษัทมีการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

ในปี 2565 - 2567 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -3.06 ร้อยละ 6.32 และ ร้อยละ 1.92 ตามลำดับ โดยในปี 2565 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทในระยะยาวสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบันส่งผลให้ยอดขายที่ดินไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทได้วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ลงทุนเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทได้พัฒนาสาธารณูปโภคหลักในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เสร็จเรียบร้อยเรียบร้อยแล้ว และมีแผนจัดทำนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 (ส่วนขยาย) ซึ่งในปี 2567 บริษัทได้รวบรวมที่ดินรอบนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 เนื้อที่โครงการประมาณ 1,230 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 67.36% พื้นที่สาธารณูปโภค 16.63% และมีพื้นที่สีเขียว 10.15% ซึ่งปัจจุบันได้จัดทำ EIA เสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมเปิดดำเนินการขายในปี 2568

นอกจากนี้บริษัทได้เข้าซื้อธุรกรรมการลงทุนในห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ซึ่งได้มีการรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 11 กันยายน 2566

2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 56.96 ล้านบาท 138.65 ล้านบาท และ 3.26 ล้านบาทตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 81.69 ล้านบาท เป็นผลจากการขายที่ดิน วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 135.39 ล้านบาท

3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 184.84 ล้านบาท 132.40 ล้านบาท และ 160.88 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 38.90 ล้านบาท สำหรับ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2565 จำนวน 52.44 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 28.48 ล้านบาท

4) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,788.06 ล้านบาท 4,748.61 ล้านบาท และ 3,803.54 ล้านบาท ตามลำดับ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการลดลงจากปี 2565 ซึ่งเกิดจากในระหว่างงวดบริษัทได้มีการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 จำนวน 305.62 ไร่ และได้พัฒนาสาธารณูปโภคหลักของนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 เสร็จเรียบร้อยแล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 945.39 ล้านบาท เนื่องจากการขายที่ดินในนิคมและมีการโอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 848.43 ล้านบาท 1,300.75 ล้านบาท และ 1,676.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการและจากการเริ่มก่อสร้างโรงงาน

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 375.53 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้น

4.1.2.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน	ณ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
รวมหนี้สิน	6,540.55	6,621.54	5,393.09
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,337.05	2,935.86	3,106.59
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.80	2.26	1.74

1) หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน พันกู้ ตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 6,540.55 ล้านบาท 6,621.54 ล้านบาท และ 5,393.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 80.99 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับเงินจองซื้อและเงินทำสัญญาจากลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น 752.93 ล้านบาท

สำหรับ ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 1,228.55 ล้านบาท เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมในระหว่างงวด

2) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เท่ากับ 278.06 ล้านบาท 170.94 ล้านบาท และ 325.32 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจากปี 2565 จำนวน 107.12 ล้านบาท และสำหรับ ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 154.38 ล้านบาท

3) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่น ๆ ในปี 2565 ถึง 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 278.41 ล้านบาท 265.37 ล้านบาท และ 298.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 37.49 ล้านบาท สาเหตุจากการที่บริษัทมีเงินจองซื้อและเงินทำสัญญาขายที่ดินเพิ่มขึ้นตาม backlog ที่มี ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 13.04 ล้านบาท สาเหตุจากการลดลงจากเจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เสร็จสิ้นและรับมอบงาน สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 298.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.44 ล้านบาท

4) พันกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีพันธกู้ระยะยาวคงค้างมูลค่ารวม 3,020.80 ล้านบาท ทั้งนี้ พันกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน	
					(พันหน่วย)	(ล้านบาท)
JCK209A	27 ก.ย. 2561	27 ธ.ค. 69	7.25% - 7.75%	8 ปี 3 เดือน	430,400	159.25
JCK212A	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 68	7.50%	6 ปี	525,500	436.17
JCK213A	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 68	7.25%	6 ปี	1,006,400	922.46
JCK217A	26 ก.ค. 2562	26 ก.ค. 68	7.25%	6 ปี	546,100	489.71
JCK221A	24 ม.ค. 2563	24 ม.ค. 69	7.25%	6 ปี	811,100	721.88
JCK228A	13 ก.พ. 2563	13 ส.ค. 69	7.75%	6 ปี 6 เดือน	390,000	301.47
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้						(10.13)
รวม						3,020.80

หมายเหตุ ¹ ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

² ประเภทหุ้นกู้: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันบางส่วน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 339.20 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 117.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.63 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนอันเนื่องมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมธนาคารบางส่วน ในปี 2566 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารและสำหรับปี 2567 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,337.05 ล้านบาท 2,935.86 ล้านบาท และ 3,106.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 598.81 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญในระหว่างปี และในปี 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 170 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงาน

7) อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.80 เท่า 2.26 เท่า และ 1.74 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทได้มีการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ ได้มีการชำระคืนหุ้นกู้และมีผลกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

4.1.3 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนขยาย โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพาน และบางเสาธง โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนใน

CROWN) โครงการ เดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan Ratchada (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสตรีล อินเวสเมนต์ (เดิม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II”) เป็นต้น ทั้งนี้แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย จะเน้นการลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 (ส่วนขยาย) และมีแผนลงทุนในโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพานและบางเสาธง สำหรับโครงการ Green Park 4, 5 และ 6 และรวมถึงการลงทุนธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ มูลค่าการลงทุน 3,055 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2566 บริษัทชำระค่าซื้อสินทรัพย์บางส่วนจำนวน 1,200 ล้านบาท และในปี 2567 บริษัทชำระค่าซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมอีกจำนวน 200 ล้านบาท

4.1.4 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(253.12)	1,671.21	436.39
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(107.63)	(988.20)	(149.82)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	342.20	(601.33)	(421.96)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(18.56)	81.68	(135.39)

4.1.4.1 กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2565-2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน -253.12 ล้านบาท และ 1,671.21 ล้านบาท และ 436.39 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2565 - 2567 จำนวน 394.37 ล้านบาท และ 410.46 ล้านบาท และ 311.02 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งเงินลงทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นระหว่างปีอีกจำนวน 91.88 ล้านบาท 430.98 ล้านบาท และ 670.73 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 436.39 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่อง

4.1.4.2 กระแสเงินสดจากการลงทุน

ปี 2565 - 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ -107.63 ล้านบาท -988.19 ล้านบาท และ -149.82 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2566 บริษัทมีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน -988.19 ล้านบาท เพิ่มจากปี 2565 จำนวน 880.56 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สิน สำหรับปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน -149.82 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 838.37 ล้านบาท

4.1.4.3 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 342.20 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพระหว่างปีจำนวน 530.0 ล้านบาทและมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน

230.0 ล้านบาท และในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ -601.33 ล้านบาท เกิดจากบริษัทได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และยังจ่ายเงินชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน

สำหรับปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 421.96 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 363.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2565 - 2567 อยู่ที่ 1.53 เท่า 1.56 เท่า และ 1.07 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2564 อยู่ที่ 1.53 เท่า เกิดจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนและมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถขยายระยะเวลาคงกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้ดังกล่าวและได้ชำระคืนเงินต้นบางส่วนแล้ว และในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 1.56 เท่า เนื่องจากมีหนี้สินหมุนเวียนน้อยลงจำนวน 747.49 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น 1.07 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินลดลง

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนจากต่างประเทศภายหลังสถานการณ์โควิด-19 (COVID-19) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่จะลดลง ส่งผลให้ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายและให้เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 20 ต่อปี รวมถึงธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่จะเติบโตจากความต้องการของพื้นที่เก็บและกระจายสินค้าในธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ต้องการย้ายฐานของผู้ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อขยายเข้ามาอยู่ใกล้กับผู้บริโภคมากขึ้น

นอกจากนี้แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2568 จะค่อยๆ ชะลอกลับมาเติบโต โดยระดับราคาจะยังไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมที่พัฒนาใหม่ๆ ที่เปิดตัวเพิ่มขึ้นทางกับกำลังซื้อของผู้บริโภคค่อยๆฟื้นตัว ประกอบกับมาตรการของภาครัฐที่เอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยขยายระยะเวลาการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ ค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลามาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย เอื้อต่อกลุ่มผู้ซื้อและนักลงทุนเพื่อช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.3.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทไม่มีกรณีส่งงบการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปีล่าช้า และไม่มีการผิดนัดชำระหนี้เงินรายไตรมาส และรายปี โดยหน่วยงานที่กำกับดูแล

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพผู้สอบบัญชี
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

- การด้อยค่าของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สินจำนวนเงินรวม 6,880 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 4,963 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของสินทรัพย์รวม) การพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการต่าง ๆ ดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ในการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม การประเมินแผนงานในอนาคตรวมถึงข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณา และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) รวมทั้งสอบทานความสมเหตุสมผลของข้อมูลที่ใช้ โดยการสอบถามผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

4.3.2 ตารางสรุปงบการเงิน

4.3.2.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นปี 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	380.09	59.58%	2,587.75	91.11%	1,915.76	87.60%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	230.98	36.21%	208.20	7.33%	246.09	11.25%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	10.26	1.61%	10.83	0.38%	12.61	0.58%
ดอกเบี้ยรับ	0.41	0.06%	1.34	0.05%	0.88	0.04%
รายได้อื่น	16.19	2.54%	32.23	1.13%	11.48	0.52%
รวมรายได้	637.92	100%	2,840.35	100%	2,186.82	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	172.89	30.06%	1,199.81	42.24%	945.47	43.23%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	185.56	32.26%	167.15	5.88%	153.45	7.02%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26.87	4.67%	198.30	6.98%	135.69	6.21%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189.89	33.01%	247.83	8.73%	316.60	14.48%
รวมค่าใช้จ่าย	572.21	90.00%	1,813.10	63.83%	1,551.21	70.93%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	62.71	9.83%	1,027.25	36.17%	635.61	29.07%
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	78.55	12.31	45.83	1.61%	18.85	0.86%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	141.27	22.14%	1,073.07	37.78%	654.45	29.93%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(424.47)	-64.66%	(444.63)	-15.65%	(395.53)	-18.09%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(271.20)	-42.51%	628.44	22.13	258.92	11.84%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.79)	-0.12%	(46.30)	-1.63%	(85.36)	-3.90%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(271.99)	-42.64%	582.14	20.50	173.56	7.94%
การดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(272.01)	(42.64%)	582.89	20.52%	173.56	7.94%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(42.32%)	(269.95)	556.48	19.94%	173.56	7.94%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.32%)	(2.05)	0.75	0.03%	-	-
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(0.0938)		0.1700		0.0500	

4.3.2.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.96	0.64%	138.65	1.45%	3.26	0.04%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	184.84	2.08%	132.40	1.39%	153.69	1.81%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7.18	0.08%	7.18	0.08%	7.18	0.08%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,788.06	65.20%	4,748.93	49.69%	3,803.54	44.75%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	258.88	2.92%	192.69	2.02%	69.38	0.82%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	-	0.00%	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1.476	0.02%	41.5	0.43%	0.97	0.01%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	0.00%	-	0.00%	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30.51	0.34%	38.87	0.41%	11.82	0.14%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,327.91	71.28%	5,300.23	55.46%	4,049.84	47.65%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	23.93	0.27%	23.96	0.25%	24.11	0.28%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	422.25	4.76%	418.08	4.37%	216.10	2.54%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	848.43	9.56%	1,300.43	13.61%	1,676.28	19.72%
อุปกรณ์	247.96	2.79%	259.46	2.71%	247.34	2.91%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	41.52	0.47%	77.00	0.81%	19.95	0.23%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	546.81	6.16%	657.53	6.88%	658.89	7.75%
เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน	-	-	1,200.00	12.56%	1,400.00	16.47%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	210.83	2.37%	168.26	1.76%	102.80	1.21%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	185.18	2.09%	126.04	1.32%	57.40	0.68%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22.79	0.26%	26.41	0.28%	46.97	0.55%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,549.70	28.72%	4,257.17	44.54%	4,449.84	52.35%
รวมสินทรัพย์	8,877.59	100.00%	9,557.40	100.00%	8,499.67	100.00%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	278.05	3.13%	170.94	1.79%	325.32	3.83%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ย	412.12	4.64%	462.31	4.84%	302.87	3.56%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	128.78	1.45%	881.23	9.22%	110.61	1.30%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	278.41	3.14%	265.37	2.78%	298.82	3.52%
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,000.99	22.54%	823.53	8.62%	2,093.73	24.63%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	192.27	2.26%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	72.40	0.82%	132.45	1.39%	-	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	904.67	10.19%	618.31	6.47%	387.25	4.56%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.72	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	0.00%	-	0.00%	2.84	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	70.26	0.79%	44.76	0.47%	70.25	0.83%
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัด ประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,146.41	46.71%	3,398.91	35.56%	3,783.94	44.52%

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,465.84	16.51%	2,557.77	26.76%	925.28	9.68%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	221.73	2.50%	-	0.00%	34.46	0.36%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินมัดจำการเช่ารับ	70.42	0.79%	77.14	0.81%	73.04	0.76%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	620.64	6.99%	567.85	5.94%	556.12	5.82%
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11.16	0.13%	12.81	0.13%	13.61	0.14%
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.35	0.05%	7.16	0.07%	6.64	0.07%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,394.14	26.97%	3,222.72	33.72%	1,609.14	16.84%
รวมหนี้สิน	6,540.55	73.67%	6,621.63	69.28%	5,393.09	56.43%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	5,065.40	57.06%	7,971.42	83.41%	7,971.42	83.41%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,305.65	37.24%	3,802.75	39.79%	3,802.75	39.79%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,413.98	15.93%	1,030.79	10.79%	1,030.79	10.79%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	50.66	0.57%	50.66	0.53%	50.66	0.53%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(2,349.04)	-26.46%	(1,767.64)	-18.50%	(1,594.27)	-16.68%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(205.52)	-2.32%	(180.69)	-1.89%	(183.33)	-1.92%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,215.72	24.96%	2,935.86		3,106.59	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	121.32	1.37%	-		-	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,337.05	26.33%	2,935.86		3,106.59	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,877.59	100.00%	9,557.40		8,499.68	

4.3.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบ		
	2565	2566	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(271.21)	628.44	258.92
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(271.21)	628.44	121.52
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(20.04)	1.72	1.93
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	131.22	123.29	121.52
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	9.74	(1.69)	37.91
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(0.01)	(0.80)	(1.62)
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11.49	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการโอนสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินงานและสัญญาจ้างบริหาร	-	7.28	-
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - เงินลงทุนในตราสารทุน	0.79	0.48	0.03
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(78.55)	(45.83)	(18.85)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	23.46
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน	(10.26)	(10.53)	(12.61)
ดอกเบี้ยรับ	(0.41)	(1.34)	(878.88)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	412.46	444.63	395.53
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	185.23	1,145.65	805.34
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(48.64)	9.11	(27.96)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	91.88	430.98	670.73
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	(81.86)	(192.69)	15.29
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.763)	(8.36)	3.17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(8.89)	(3.62)	37.35
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	60.21	0.60	22.95
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(22.05)	752.45	(770.62)
เงินมัดจำการเช่ารับ	(23.74)	(26.43)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.68)	(1.68)	25.48
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.44	0.44	(4.62)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	147.13	2,117.22	777.12
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(3.13)	(0.07)	(1.12)
จ่ายดอกเบี้ย	(394.37)	(410.46)	(311.02)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	11.18	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(13.95)	(35.48)	(28.59)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(253.12)	1,671.21	436.39

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบ		
	2565	2566	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	5.0
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	70.03
ซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	(60.00)	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	6.85	(0.03)	(0.15)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(42.28)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-
เงินปันผลรับจากการลงทุน	10.26	10.53	12.61
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(50.12)	(38.11)
ซื้ออุปกรณ์	(34.56)	(6.82)	(1.71)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการโอนสิทธิตามสัญญาเข้าร่วมดำเนินงานและสัญญาจ้างบริหาร	-	298.39	-
สินทรัพย์สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(1.03)	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(29.57)	-	-
เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน	-	(1,200)	(200)
เงินสดรับจากการรวมค่า	-	-	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.01	0.82	1.63
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.41	1.31	0.88
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(107.63)	(988.19)	(149.82)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(127.22)	(92.25)	154.25
ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	230.00	25.00	29.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(39.43)	(81.58)	(363.83)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	761.17	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(60.56)	(28.99)	(27.30)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(187.50)	(1,258.61)	(214.07)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	88.12	101.07	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	530.00	14.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	(44.22)	(1.17)	-
จ่ายเงินปันผล	(47.01)	(39.97)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	342.20	(601.33)	(421.96)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(18.56)	81.69	(135.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	75.52	56.96	138.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	56.96	138.65	3.26

4.3.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2565	2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.53	1.56	1.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.13	0.16	14.07
อัตราส่วนเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	68.21	20.71	23.93
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	5,942.43	1406.77	1,420.32
Cash cycle	(วัน)	5,746.22	1354.84	1,350.55
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	41.34%	51.11%	49.17%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	5.87%	35.15%	28.25%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(42.67%)	20.52%	7.94%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(12.35%)	22.11%	5.74%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(3.08%)	6.32%	1.92%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.80	2.26	1.74
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น1/	(เท่า)	2.53	1.79	1.55
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย2/	(เท่า)	0.69	2.39	1.96
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด)3/	(เท่า)	0.64	4.01	0.11
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน4/	(เท่า)	0.03	0.45	0.23
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด)5/	(เท่า)	0.57	0.69	-1.07
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (หลังส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า)6/	(เท่า)	21.76	4.34	7.3
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(เท่า)	0.02	0.01	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.61	0.41	0.69
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	0.21	0.12	0.08

- หมายเหตุ : 1/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณ จากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น และหรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) หลังหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- 3/ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณมาจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี)/ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน
- 4/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt service coverage ratio: DSCR) คำนวณมาจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- 5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) คำนวณมาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน รายจ่ายลงทุน รายจ่ายซื้อสินทรัพย์ และเงินปันผลจ่าย
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณมาจาก (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - รายการเทียบเท่าเงินสด) / กำไร (ขาดทุน) หลังหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**5.1 ข้อมูลทั่วไป****บริษัท****บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)**

ชื่อย่อบริษัท	JCK
วันจดทะเบียนบริษัท	11 พฤศจิกายน 2520
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000475 (บมจ. 294)
ทุนจดทะเบียน	5,702,747,351 บาท (ณ วันที่ 30 มกราคม 2568)
ทุนชำระแล้ว	3,802,747,351 บาท (ณ วันที่ 30 มกราคม 2568)
มูลค่าที่ตราไว้	ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 3,802,747,351 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ประเภทธุรกิจ	1 บาทต่อหุ้น พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย และธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	(662) 676-4031-6, (662) 676-3836-9 โทรสาร (662) 676-4038-9
เว็บไซต์	www.jck.international
สำนักงานโครงการ	นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 โทรศัพท์ (038) 578-756 โทรสาร (038) 578-757

รายละเอียดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนทั้งหมด โปรดดูรายละเอียดใน “ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท”

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ (662) 009-9991 โทรสาร (662) 009-9999

ผู้ค้าหลักทรัพย์และผู้จัดการ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด
การจัดจำหน่าย ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์
(ตัวแลกเงิน/หุ้นกู้) 175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 680 – 1111 โทรสาร (662) 680-1014

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 9 18 39 52 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทย์
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (662) 351-1800

ธนาคาร ทหารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์: (662) 299-1825 , 299-1830

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (662) 626 7506, 626 7511
โทรสาร (662) 657 3390

ผู้สอบบัญชี : นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ทะเบียนเลขที่ 8050 และ/หรือ
นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
นายปรีชา อรุณนารา ทะเบียนเลขที่ 5800

บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสต์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 121/74-75 อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 24
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10130
โทรศัพท์ (662) 641-3181-88, (662) 248-6711
โทรสาร (662) 641-3189-90, (662) 248-6791
บริษัท สำนักงานกฎหมายธรรมนิติ จำกัด
เลขที่ 2/2 อาคารภักดี ชั้น 2
ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ (662) 680-9777, (669) 093-89162-7
โทรสาร (662) 680-9711

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท ฟิส แคปปิตอล จำกัด
เลขที่ 13-19 ถนนเจริญกรุง 24 แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์
กรุงเทพมหานคร 10100
Email : contact@fis-capital.com

5.2. ข้อมูลสำคัญอื่น

ประวัติการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

5.3. ข้อพิพาททางกฎหมาย

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย

5.4. ตลาดรองกรณีจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย

- ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีที่บริษัทออกตราสารหนี้)

สถาบันการเงิน	ชื่อย่อ	ที่อยู่	โทรศัพท์	ประเภทตราสารหนี้	หน้าที่
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	TTB	เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900	02-299-2349	หุ้นกู้ระยะยาว	นายทะเบียนหุ้นกู้
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	CIMB	เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	02-638-8000	หุ้นกู้ระยะยาว	นายทะเบียนหุ้นกู้
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	BBL	เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	02-231-4333	ตั๋วสัญญาใช้เงิน	ผู้รับเงิน
Advance Opportunities Fund	AOF	77 Robinson Road 06-03, Robinson 77 Singapore 068896	-	หุ้นกู้แปลงสภาพ	ผู้ลงทุน
Advance Opportunities Fund I	AOFI	77 Robinson Road 06-03, Robinson 77 Singapore 068896	-	หุ้นกู้แปลงสภาพ	ผู้ลงทุน
บริษัท เอ็ม บี เค การ์ันตี จำกัด	MBKG	เลขที่ 444 ชั้น 8 อาคาร เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	02-853-7878	เงินกู้ยืม	ให้กู้

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) หรือเรียกอย่างย่อว่า “คณะกรรมการ” ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการจึงได้กำหนดหลักการต่าง ๆ ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ทั้งนี้คณะกรรมการได้มีการทบทวนและปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ และเผยแพร่นโยบาย รวมถึงข้อมูลต่าง ๆ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.jckinternational>

ทั้งนี้ในปี 2567 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนหลักการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว อีกทั้งยังจัดให้มีการส่งเสริมและให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานของบริษัท ถึงหลักการต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งของบุคลากรในทุกระดับที่จะต้องปฏิบัติตาม รวมทั้งได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการต่าง ๆ ของบุคลากรของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบว่ามีบุคลากรของบริษัทผู้ใดประพฤติผิดฝ่าฝืนหลักการดังกล่าวข้างต้น

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ (กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท)

(1) หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

(1.1) ภาวะผู้นำและความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการ ภายใต้การนำของประธานกรรมการจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินการของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของบริษัทโดยสามารถสร้างและเพิ่มพูนคุณค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ (Stakeholders)
- คณะกรรมการ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจากภายนอกซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และควรมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อย 3 เดือน/ครั้ง โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง และเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการได้รับการเลือกตั้งมาจากคณะกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบายการติดตามประเมินผลและการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำงานของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม

(1.2) องค์ประกอบของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง

- คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร
กรรมการอิสระ
- บริษัทมุ่งหวังให้มีกรรมการอิสระที่มีความเป็นมืออาชีพมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- คณะกรรมการบริษัทมาจากผู้ทรงคุณวุฒิในสาขาต่าง ๆ เพื่อผสมผสานความรู้ความสามารถต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 3 คน ผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมายอย่างน้อย 1 คน และผู้มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินอย่างน้อย 1 คน
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นไปตามวาระที่กำหนดไว้โดยเจาะจง มีความโปร่งใสและชัดเจนโดยเปิดเผยจำนวนปี การดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละคนในแบบ 56-1 One Report และบน Website ของบริษัท

(1.3) การจัดตั้งคณะกรรมการอื่น ๆ

- คณะกรรมการตรวจสอบ : คณะกรรมการต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ปัจจุบัน กรรมการอิสระ 3 คน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- | | | |
|----------------|--------------|----------------------|
| 1. นายกัมพล | ดิยะรัตน์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายถวิล | ไพโรจน์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. ดร.วรรณธรรม | กาญจน์สุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

(2) คุณลักษณะ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัท มหาชน จำกัด
- คณะกรรมการพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัทอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละคนไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท

- กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทอื่น ซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน และยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีการกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ได้

บริษัทได้กำหนดเรื่องคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง หรือกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งคุณสมบัติดังกล่าวสอดคล้องเป็นไปตามสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ข้อ 17 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีคุณสมบัติดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับ หรือ ให้อุปทาน คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป

- แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้

(3) หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ

(3.1) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด
2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของผู้บริหาร โดยให้ความมั่นใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่าง ๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งจะเปิดเผยไว้ในแบบ 56-1 One Report

6. สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
7. ให้ความมั่นใจว่าวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เป็นอยู่ของคณะกรรมการสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
8. คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท
9. คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของกิจการ และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการจะร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็ว หากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
10. ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะดำเนินการเมื่อมั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้
11. ในกรณีที่กิจการมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
12. คณะกรรมการจะดูแลให้กิจการกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหาโดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
13. การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใด จะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

(3.2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการ 1 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทเพื่อให้การเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่และการรายงานต่าง ๆ รวมถึงสายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้

ขาดความเป็นอิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ

5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
 - ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

(4) บทบาทหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการ

ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน
- การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

(5) คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น
- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัท ได้เป็นอย่างดี และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใด ๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมาย

บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร เตมีนนท์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ – สกุล

นางสาวสิริพร เตมียันท์

ตำแหน่ง

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ

มหาวิทยาลัยนเรศวร

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน

Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริม

- Ethical Audit Committee Program (ELP) รุ่น 2/2015

สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 16/2014

- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014

- Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014

- Effective Minute Taking (EMT) รุ่น 8/2007

- Company Secretary Program (CSP) รุ่น 22/2007

- Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006

- Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)

รุ่นที่ 5/2016

(6) การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักกรรมการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
- บริษัทจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- คณะกรรมการควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุม โดยสม่ำเสมออย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการมากกว่า 3 ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัทอีกต่อไป

ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่มิได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่อง และทันการ

- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี

- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษาหารือกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่าง ๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมต้องจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็น โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

(7) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการโดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดให้มีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะ ๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในแบบ 56-1 One Report

ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบของการประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่
 1. โครงสร้างของคณะกรรมการ
 2. การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท
 3. การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
 4. ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ
- วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารือกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่าคณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่าง ๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

(8) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้เกี่ยวข้อง เข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Director : IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือองค์กรอิสระต่าง ๆ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่
- คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาศักยภาพและสืบทอดงาน พร้อมกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่แทนผู้บริหารในระดับต่าง ๆ ในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำทุกปีแล้ว

(9) การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างชัดเจน ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท อนุมัติมติของที่ประชุมและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทซึ่งกรรมการต้องใช้การตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ทำการบริหารการดำเนินงานของบริษัท ตามแนวทาง นโยบาย และขอบเขตที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ ให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย**สิทธิของผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 6 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นขึ้น โดยมีหลักปฏิบัติ ดังนี้

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามทีระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดูแลความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าว ไว้บน Website ของบริษัทด้วย

- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และได้เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนและแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่น ๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่าง ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนั้นได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- บริษัทได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นโดยเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- คณะกรรมการเปิดเผยให้สาธารณชนทราบผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันทำการถัดไปบน website ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 7 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกราย และไม่กระทำการใด ๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดสารสนเทศของบริษัทและการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย
ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติรวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้าโดยให้เสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้า 3 - 4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น ๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาในวาระนั้นและบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินงานธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัท คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ปริมาณดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท
- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในแบบ 56-1 One Report

บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 8 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทจะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
- คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
- คณะกรรมการควรพิจารณาว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาดหรือทำให้การดำเนินงานไม่สำเร็จในที่สุด

บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

1. ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวและผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใสและสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ความสามารถและทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่าง ๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสถานภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใด ๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับอันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

2. ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 2.1 ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนามาตรฐานของสินค้าให้มีคุณภาพที่ สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์
- 2.2 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้เงื่อนไขในเวลาอันเหมาะสม
- 2.3 จัดระบบเพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า และบริการ และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 2.4 ไม่ค้ากำไรเกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพของสินค้าหรือบริการในชนิดหรือประเภทเดียวกันและไม่กำหนดเงื่อนไขการค้าที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า
- 2.5 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข
- 2.6 รักษาความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ รวมถึงไม่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

3. ว่าด้วยความสัมพันธ์กับคู่ค้า คู่แข่งทางการค้า และเจ้าหนี้ทางการค้า

บริษัทคำนึงถึงความเสมอภาคและความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า โดยคู่ค้าของบริษัท พึงปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดและมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่ เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดี รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลหรือความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต และบริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดีและเป็นธรรมในการกั๊ยมเงินจากเจ้าหนี้และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าวบริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

3.1 ความสัมพันธ์กับลูกค้า

- ไม่เรียกหรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัดทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่น ๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้าหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

4. ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นส่งเสริมการอบรม การพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัทอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงานโดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือค่าตอบแทนในการทำงาน รวมทั้งสวัสดิการในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จัดหาและบริการฉีดวัคซีนป้องกันโรค เป็นต้น
- 4.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- 4.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล และการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความเสมอภาค สุจริตใจ เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งการกระทำหรือการปฏิบัติของพนักงานนั้น ๆ
- 4.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา การถ่ายทอดความรู้และความสามารถของพนักงานโดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอในการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน
- 4.5 รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค
- 4.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
- 4.7 บริหารงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- 4.8 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพอย่างเท่าเทียมทุกคน
- 4.9 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องการทำผิดกฎหมายของบริษัท โดยรายงานผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 5 ของแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท


บริษัทมีการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน (คิดเป็นร้อยละ 100) ให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่อง

โดยในปี 2567 ไม่มีกรณีการกระทำผิดเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณขององค์กร

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

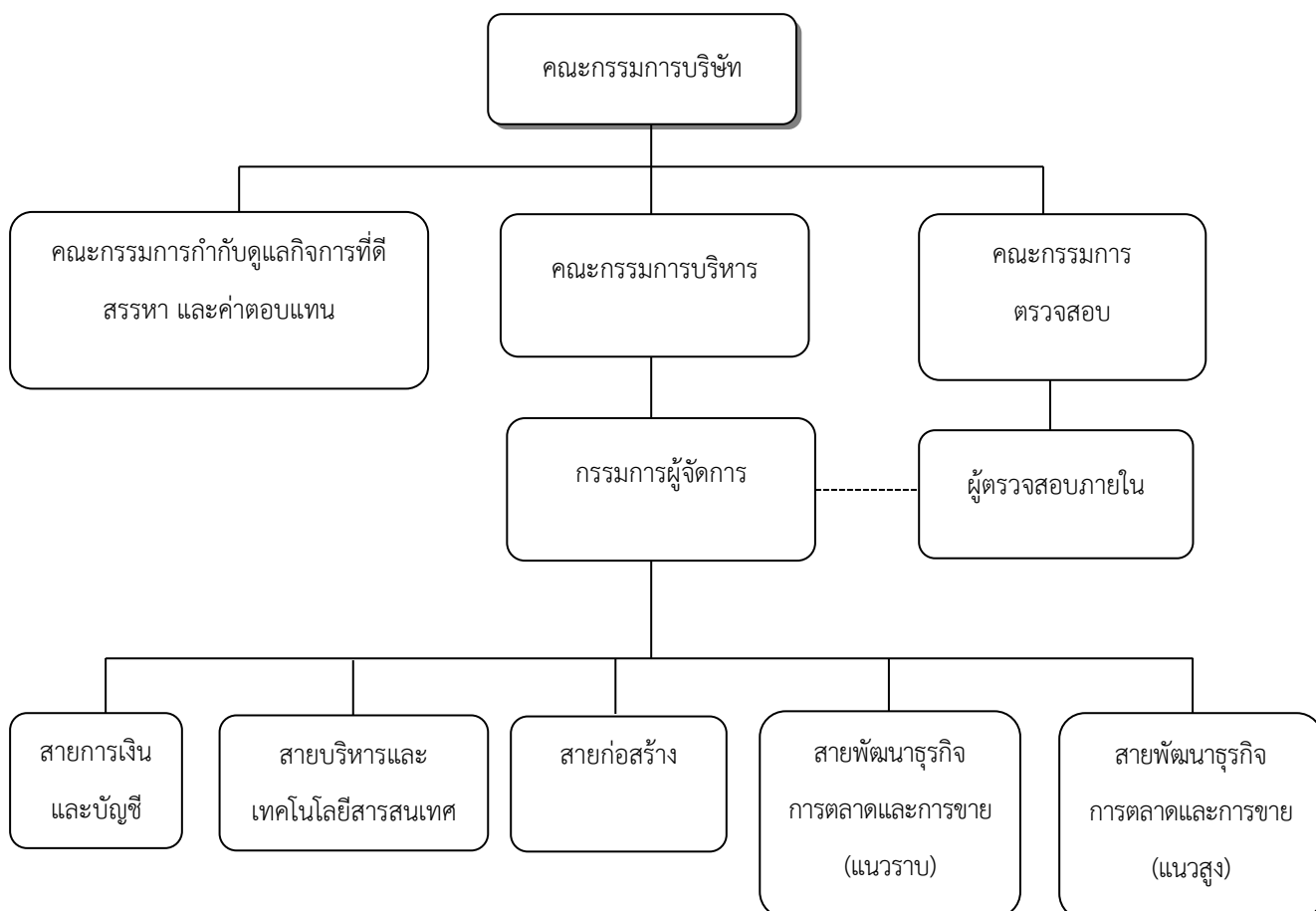
คณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทเป็นประจำทุกปี สำหรับปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2567 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้มีการทบทวนและปรับปรุงคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยอ้างอิงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) โดยได้นำไปปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทแล้ว

สำหรับผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการในปี 2567 แสดงได้ดังนี้

- บริษัทได้รับคะแนนประเมินในระดับ 4 ดาว  คะแนนรวม 80 คะแนน จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2567 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2024) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ผลประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (AGM Checklist) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย บริษัทได้คะแนน 93%

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ**7.1 โครงสร้างการจัดการ**

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 โครงสร้างการจัดองค์กรและสายการทำงานภายในองค์กร มีดังนี้



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้าง บริษัท แอมโปร ออดิท จำกัด โดยมอบหมายให้ นายธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายใน และงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิในสาขาต่าง ๆ เพื่อผสมผสานความรู้ความสามารถต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 3 คน ผู้ที่มีความรู้ ด้านกฎหมายอย่างน้อย 1 คนและผู้มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินอย่างน้อย 1 คน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจบริษัททั้งหมด มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจำนวน 6 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.66) กรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร จำนวน 3 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.33) และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.33) สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ได้กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีจำนวนกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด เพื่อให้โครงสร้างการจัดการมีการถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ สัดส่วนของกรรมการผู้หญิงของบริษัทมีจำนวน 2 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และบริษัทมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director : NED) 3 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญในเรื่องของความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity) โดยคณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยบุคคลที่มีทักษะ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ ในหลาย ๆ ด้าน รวมถึงไม่จำกัดเพศ อายุ เชื้อชาติ และสัญชาติ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการพิจารณาและตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เจริญก้าวหน้าและมีความมั่นคงต่อไป

ตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skill Matrix)

รายชื่อ / ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	บริหารธุรกิจ	บัญชี	การเงิน	กฎหมาย	การปกครอง
1. ดร. ปิณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	√				√
2. นายอนุกุล อุบลนุช	√			√	
3. นายกัมพล ดิยะรัตน์	√	√		√	
4. นายถวิล ไพโรจน์				√	√
5. ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ				√	√
6. นายไศริย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	√				
7. นางรัชณี ศิวเวช			√		
8. นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	√				
9. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	√	√	√		

หมายเหตุ ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการรายบุคคล

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการ จำนวน 9 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. ดร. ปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	14 ธันวาคม 2565 14 ธันวาคม 2565 14 มีนาคม 2561 ถึง 31 สิงหาคม 2565 20 มกราคม 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2565
2. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	1 กุมภาพันธ์ 2545 14 ธันวาคม 2565 27 กุมภาพันธ์ 2560 5 เมษายน 2562
3. นายกัมพล ดิยะรัตน์	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	1 กุมภาพันธ์ 2545 28 มิถุนายน 2566 28 มิถุนายน 2566
4. นายถวิล ไพรสมนต์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	25 พฤษภาคม 2566 25 พฤษภาคม 2566
5. ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	28 มิถุนายน 2566 28 มิถุนายน 2566
6. นายไศสรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	11 เมษายน 2557 13 พฤศจิกายน 2558 1 มกราคม 2562
7. นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน	28 มิถุนายน 2566 28 มิถุนายน 2566 28 มิถุนายน 2566
8. นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	กรรมการ ^{/4} กรรมการบริหาร ^{/4} ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนารัฐกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) ^{/5}	17 มกราคม 2567 17 มกราคม 2567 1 มกราคม 2568
9. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและ เทคโนโลยีสารสนเทศ เลขานุการบริษัท	10 มิถุนายน 2562 10 มิถุนายน 2562 16 พฤษภาคม 2559 14 พฤศจิกายน 2550

หมายเหตุ : ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล^{/4} นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการ และกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567) เป็นการแต่งตั้งแทนนายเจิง ก้าว จั่น ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566^{/5} นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็น ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนารัฐกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) มีผลวันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567)

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันแทนบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการ ได้แก่ เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด
2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประกอบการ และการปฏิบัติงานของผู้บริหาร โดยให้มีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่าง ๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งจะเปิดเผยไว้ในแบบ 56-1 One Report
6. สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาคัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
7. ให้ความมั่นใจว่าวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เป็นอยู่ของคณะกรรมการสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
8. คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท
9. คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของกิจการ และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการจะร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้

10. ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะดำเนินการเมื่อมั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้
11. ในกรณีที่กิจการมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
12. คณะกรรมการจะดูแลให้กิจการกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหาโดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
13. การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใด จะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 2 ชุด ซึ่งประกอบด้วย (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัท อย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงินระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งปัจจุบันกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกัมพล ดิยะรัตน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายถวิล ไพรสงค์	กรรมการตรวจสอบ
3. ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทเพื่อให้งบการเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่และการรายงานต่าง ๆ รวมถึงสายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้ขาดความเป็น

อิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปีเพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ

5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ของบริษัท ซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
 - ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

7.3.2 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร. ปิณฑพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายอนุกุล อุบถานุช	กรรมการบริหาร
3. นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	กรรมการบริหาร
4. นางรัชณี ศิวเวาซ	กรรมการบริหาร
5. นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	กรรมการบริหาร ^{/4}
6. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

^{/4} นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567)

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2545 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2545 ได้มีมติอนุมัติ ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหาร ไว้ดังนี้

1. ควบคุมดูแลแผนงานของบริษัท และพิจารณาอนุมัติ หรือไม่อนุมัติข้อเสนอที่ฝ่ายจัดการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามแผนงานดังกล่าว เช่น การซื้อที่ดิน การพัฒนา การก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้ง สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. พิจารณาอนุมัติการขายด้วยเครดิต และการใช้เช่าทรัพย์สินของบริษัท
3. พิจารณาอนุมัติ หรือไม่อนุมัติข้อเสนอของฝ่ายจัดการ เกี่ยวกับ ข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีกับตัวแทนการตลาดและการขาย
4. พิจารณากลับกรองและตรวจสอบ ข้อเสนอเกี่ยวกับ การลงทุนใหม่ในการซื้อที่ดินและอาคาร ก่อนที่จะนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา
5. พิจารณาอนุมัติ หรือไม่อนุมัติ การเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนงานของบริษัท
6. พิจารณากำหนดแนวนโยบายทั่วไปสำหรับฝ่ายจัดการ
7. กำหนดนโยบายทางการเงิน ทำการควบคุมและดูแล กระแสเงินสด และกำหนดข้อปฏิบัติในการจัดทำงบการเงิน และรายงาน รวมถึงการตรวจสอบเอกสาร
8. รับภาระหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้
9. การดำเนินรายการใดที่อาจเข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกัน ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริหารไม่มีอำนาจพิจารณาอนุมัติโดยลำพัง จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ ยกเว้นรายการนั้น เป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายไว้แล้ว หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีสิทธิในการที่จะดำเนินการใด ๆ ได้ ภายในขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ตน มีอยู่ เมื่อได้รับการอนุมัติโดยเสียงข้างมาก เสียงข้างมากจะได้มาจากการลงมติ

คณะกรรมการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) (ชื่อเดิม VSSL)

- | | | |
|-----------------|-------------------|---------|
| 1. ดร. ปิณพัฒน์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 2. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 3. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG)

- | | | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| 1. ดร. ปิณพัฒน์ | เดชะสิริวิภาภักดี | ประธานกรรมการ |
| 2. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 3. นายรัฐกรณ์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 4. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (JCKU) (ชื่อเดิม บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเอส จำกัด)

- | | | |
|-----------------|-------------------|---------|
| 1. ดร. ปิณพัฒน์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 2. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 3. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (RDR) (ชื่อเดิม บริษัท มหาตมเล็กหลวง จำกัด)

- | | | |
|---------------|-------------------|---------|
| 1. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 2. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด

- | | | |
|----------------|-------------------|---------|
| 1. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 2. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 3. นายรัฐกรรณ์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD)

- | | | |
|------------------|-------------------|---------------|
| 1. นายจาง | เหลียงกั๋ง | ประธานกรรมการ |
| 2. ดร. ปิณณพัฒน์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 3. นายไอศุรย์ | เดชะสิริวิภาภักดี | กรรมการ |
| 4. นายเจ๋อเซี่ย | หลิว | กรรมการ |
| 5. นายอนุกุล | อุบลนุช | กรรมการ |
| 6. นายจาง | เจียฟง | กรรมการ |

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 คณะผู้บริหาร

ผู้บริหาร (ตามคำนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 บริษัทที่มีผู้บริหารของบริษัท จำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการผู้จัดการ
2. นายไอศุรย์ เดชะสิริวิภาภักดี ^{/1} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล)	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
3. นางรัชณี ศิวเวาข	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
4. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
5. นายรัฐกรรณ์ เดชะสิริวิภาภักดี ^{/2}	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) ^{/3}
6. นายชัยยะ ลาภวรกิจชัย	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

หมายเหตุ ^{/1} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เดชะอุบล

^{/3} นายรัฐกรรณ์ เดชะสิริวิภาภักดี ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) มีผลวันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567)

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ และฝ่ายจัดการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2545 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2545 ได้มีมติอนุมัติขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ และฝ่ายจัดการ ไว้ดังนี้

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของกรรมการผู้จัดการ

1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่บริหารกิจการงานของบริษัทให้ประสบความสำเร็จ เป็นที่ยอมรับ ซึ่งภารกิจนี้จำเป็นต้องดำเนินการจัดให้มีและดำเนินการ และต้องนำมาพิจารณาใหม่ให้เหมาะสมตามเวลาอันสมควรดังต่อไปนี้
 - ก) เป็นผู้นำทีมผู้บริหาร ในการประกอบธุรกิจประจำวันของบริษัท
 - ข) ปฏิบัติงานอย่างจริงจังเต็มความสามารถแผนการดำเนินธุรกิจ และการเงิน
 - ค) จัดให้มีวิธีปฏิบัติและระบบบัญชี มีระบบการควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่าย จัดเตรียม และทำแผนงานงบประมาณ รายได้ รายจ่าย การลงทุน
 - ง) นโยบายการบริหารงานบุคคล
2. ให้การรับรอง รับประกัน และรักษาไว้ ซึ่งความถูกต้องของการบันทึกบัญชีบริษัท ซึ่งพร้อมที่จะให้ผู้ตรวจสอบบัญชี และคณะกรรมการบริษัทได้ตามระยะเวลาที่กำหนด และดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปีตามเวลาที่ได้ประมาณการไว้เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ และประจำรายไตรมาสในทางบัญชี รายงานความคืบหน้าและข้อมูลอื่นซึ่งเกี่ยวกับการที่ต้องปฏิบัติให้เป็นปัจจุบัน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของฝ่ายจัดการ

ภายใต้การนำของกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการจะทำการบริหารการดำเนินงานของบริษัท ตามแนวทาง นโยบาย และขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร ได้กำหนดเอาไว้ดังนี้

1. การประกอบการ ในการประกอบธุรกิจประจำวันของบริษัท ฝ่ายจัดการมีหน้าที่การจัดหา พัฒนา ขาย และบำรุงรักษาทรัพย์สินต่าง ๆ ตามแผนงานที่บริษัทกำหนดไว้เป็นรายปี ในส่วนนี้จะต้องทำการวางแผนและเสนอกลยุทธ์ ตลอดจนแนวทางการดำเนินการอันเหมาะสม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินการและให้ได้ผลดีที่สุด กำหนดแนวทางใหม่ในการขยายธุรกิจของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันในความเจริญเติบโตของบริษัท
2. ด้านการเงิน ทำการบริหารการเงินและบัญชีของบริษัท ตามแผนงานและงบประมาณ ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หรือได้รับการปรับเปลี่ยนโดยคณะกรรมการบริหาร ทำการตรวจสอบดูแล เพื่อให้มีระบบการรายงานที่ได้มาตรฐานที่ดี
3. ด้านการบริหารบุคลากร ทำการว่าจ้างและบริหารพนักงานของบริษัท ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ทำการตรวจสอบดูแลเพื่อให้แน่ใจว่าพนักงานเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีผลงานที่ดีและน่าเชื่อถือ ทำการเสนอแนะในเรื่องการให้บำเหน็จรางวัลและระบบสวัสดิการอย่างเหมาะสม
4. ด้านระบบองค์กร ทำการทบทวนและดูแลอย่างสม่ำเสมอในเรื่อง โครงสร้างการจัดการขององค์กร เพื่อเป็นหลักประกันว่า ระบบดังกล่าว จะช่วยเอื้ออำนวยให้บริษัท สามารถแข่งขัน และขยายงานได้ อีกทั้งยังทำการเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตามความเหมาะสม
5. ด้านการทำรายการที่อาจเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฝ่ายจัดการไม่มีอำนาจพิจารณาอนุมัติโดยลำพัง จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติยกเว้นการทำรายการนั้น เป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายไว้ หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป

6. เรื่องอื่น ๆ

- มีภาระหน้าที่อื่น ตามคณะกรรมการ หรือ คณะกรรมการบริหาร จะมอบหมาย
- นำเสนอแนวทางการประกอบธุรกิจที่เห็นว่าจำเป็น หรือเป็นประโยชน์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา หรืออนุมัติ

7.4.2 นโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ กรรมการชด้อย และผู้บริหาร

(1) นโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ และกรรมการชด้อย

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชด้อย เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ โดยอัตราค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปีจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อ 7.4.3

(2) นโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารจะพิจารณาจากการดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการและคณะกรรมการชด้อย นอกจากนี้ จะพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ประกอบกับผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละปี

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(1.1) ค่าตอบแทนกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการรวมเป็นจำนวน 10,000,000.- บาทต่อปี โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน ซึ่งบริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทรวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้

ตำแหน่ง	อัตราค่าตอบแทน รายเดือน บาท/คน	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน)		ผลประโยชน์ อื่นใด
		กรรมการ	AC ¹	
ประธานกรรมการ	80,000	18,000		- ไม่มี -
รองประธานกรรมการ	60,000	15,000	10,000	
กรรมการ	45,000	13,000		
ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน	60,000	15,000	15,000	
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน	45,000	13,000	10,000	

หมายเหตุ : ¹ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2567 กรรมการของบริษัทแต่ละราย ได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จ กรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทน รวม (บาท)
1. ดร. ปิณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	252,000	1,440,000	1,692,000
2. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	270,000	960,000	1,230,000
3. นายกัมพล ตียะรัตน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000	960,000	1,260,000
4. นายถวิล ไพโรจน์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	242,000	600,000	842,000
5. ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	242,000	600,000	842,000
6. นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	182,000	600,000	782,000
7. นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการ ผู้จัดการสายการเงิน	156,000	574,919	730,919
8. นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	กรรมการ ^{/4} กรรมการบริหาร ^{/4} ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสาย พัฒนารัฐกิจ การตลาดและ การขาย (แนวสูง) ^{/5}	169,000	600,000	769,000
9. นางสาวสิริพร เตมีนันท์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหารและเทคโนโลยี สารสนเทศ เลขานุการบริษัท	182,000	600,000	782,000
รวม		1,995,000	6,934,919	8,929,919

หมายเหตุ : ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

^{/4} นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการ และกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567) เป็นการแต่งตั้งแทนนายเจิง กั้ว จัน ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

^{/5} นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนารัฐกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) มีผลวันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567)

(1.2) ค่าตอบแทนของผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ถึงระดับประธานกรรมการบริหาร ในรูปเงินเดือนและค่าตอบแทนในการทำงาน

ค่าตอบแทนรวม	จำนวนราย	ปี 2567*	จำนวนราย	ปี 2566
เงินเดือน / ค่าตอบแทนในการทำงาน	7	58,453,775	7	53,808,043.84

หมายเหตุ : * ปี 2567 ประกอบด้วยผู้บริหาร 7 ท่าน 1) ดร.ปณณพัฒน์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ 2) นายไอศูรย์ เตชะศิริวิภาภักดิ์
3) นายอนุกุล อุบลนุช 4) นางสาวสิริพร เตมีนนท์
5) นางรัชณี ศิวเวช 6) นายชัยยะ ลาภวรกิจชัย
7) นายวิชญ ศิริรัตน์ **

** นายวิชญ ศิริรัตน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ มีผลวันที่ 13 กันยายน 2567

(2) ค่าตอบแทนอื่น**(2.1) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ**

- ไม่มี -

(2.2) ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนเฉลี่ยร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2567 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร รวมทั้งสิ้น 653,345.00 บาท

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน**7.5.1 จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ทั้งสิ้นจำนวน 85 คน แบ่งตามสายงานได้ดังนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน)					
	JCK	JCKU	CROWN	SG	JCK Corp	RDR
สำนักกรรมการ	4	1	-	-	-	-
ฝ่ายการเงิน-บัญชี	12	4	1	-	-	-
ฝ่ายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ	11	5	3	-	-	-
ฝ่ายจัดซื้อ	1	-	-	-	-	-
โครงการเอส จี แลนด์	2	-	-	6	-	-
ฝ่ายก่อสร้าง	8	4	2	-	-	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี	10	-	-	-	-	-
ฝ่ายการตลาด และการขาย	3	-	-	-	-	-
ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และลูกค้าสัมพันธ์	1	-	-	-	-	-
ฝ่ายพัฒนารูทกิจที่พักอาศัยและอาคารสำนักงาน (การตลาดและการขาย)			6	-	-	-
โครงการเดอะ โคลเนียล เขาเต่า หัวหิน	1	-	-	-	-	-
รวม	53	14	12	6	-	-

7.5.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

7.5.3 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

7.5.4 ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในลักษณะต่าง ๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าตอบแทนในการทำงาน และค่าตอบแทนอื่น ดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2567	ปี 2566
เงินเดือน/เงินได้*	43,342,484	19,987,625.31
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,703,033	1,346,467.00
รวม	45,045,517	21,334,092.31

หมายเหตุ : * หมายถึงค่าตอบแทนในการทำงาน และค่าตอบแทนอื่น

7.5.5 นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นกำลังสำคัญหลักที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้า เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนโดยให้ความสำคัญของการทำงานเป็นทีม และความมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานของพนักงาน มุ่งดำเนินการเพื่อยกระดับขีดความสามารถให้พนักงานมีความเป็นเลิศในผลงานที่ได้รับมอบหมายโดยการพัฒนาศักยภาพในด้านการจัดการวิชาการ และวัฒนธรรมการทำงาน จัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการปฏิบัติงานที่ทันสมัยอย่างเพียงพอ การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการการทำงานในระดับเทียบเคียงได้กับธุรกิจลักษณะเดียวกัน อีกทั้งจะสร้างบรรยากาศ และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและให้ความปลอดภัย พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่มเท และปฏิบัติตามกฎระเบียบ โดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับฝ่ายบริหาร ต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพประสิทธิผลและประโยชน์สูงสุด

ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพนักงาน จำนวน 255,995.- บาท

องค์ประกอบของนโยบายเพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

1. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการสรรหาทรัพยากรบุคคล

- 1.1 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงานในทุกโอกาส โดยถ้ามีอัตราตำแหน่งของบริษัท และบริษัทในเครือว่าง จะต้องทำการสรรหาจากภายในบริษัทก่อนเสมอ
- 1.2 บริษัทไม่สนับสนุนให้มีการใช้ทรัพยากรบุคคลอย่างฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็น ดังนั้น การขอบรรจุพนักงานใหม่จะต้องเป็นไปตามแผนอัตรากำลัง ทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจอนุมัติเท่านั้น
- 1.3 ในการสรรหาบุคลากร หน่วยงานและผู้รับผิดชอบจะต้องคำนึงถึง
 - 1.3.1 ความจำเป็นในระยะยาวของบริษัท เกี่ยวกับทักษะ จิตสำนึก ทักษะคิด และพฤติกรรมของบุคลากรที่จะบรรจุลงในตำแหน่งที่ว่าง
 - 1.3.2 ความเป็นไปได้และความยากง่ายในการพัฒนาศักยภาพที่จะเข้ามารับตำแหน่งให้ตรงตามความต้องการของบริษัทในระยะยาว โดยพิจารณาจากพื้นฐานความรู้และศักยภาพของบุคลากรที่จะเข้ารับตำแหน่งนั้น
 - 1.3.3 กระบวนการสรรหาจะต้องมีความเที่ยงธรรมและโปร่งใสในทุกขั้นตอน

- 1.4 ในการที่จะให้ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับอัตราตำแหน่งที่บริษัท ต้องการให้หน่วยงานและผู้ที่ได้รับผิดชอบดำเนินการ ดังนี้
 - 1.4.1 สำหรับพนักงานในบริษัท ให้มีการสอดส่องติดตามและศึกษาผลการปฏิบัติงาน ตามกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและใกล้ชิดโดยให้ปรึกษาหารือกับหัวหน้าหน่วยงานอย่างสม่ำเสมอ
 - 1.4.2 สำหรับบุคลากรที่จะรับเข้ามาใหม่ให้มีการเตรียมการสรรหาล่วงหน้าในระยะยาว
2. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน
 - 2.1 บริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้พนักงานมีความสำเร็จ มีความก้าวหน้า เจริญเติบโตไปพร้อมกับบริษัท
 - 2.2 การที่พนักงานจะมีความก้าวหน้าในสายอาชีพ เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องรับผิดชอบพัฒนาตนเอง โดยผู้บังคับบัญชาเป็นผู้สนับสนุน ให้ข้อมูล ชี้แนะทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นไปได้ บนพื้นฐานความต้องการของบริษัท
 - 2.3 บริษัทจะดำเนินกิจกรรมที่จะเป็นส่วนส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน ได้แก่ การเลื่อนตำแหน่ง การโยกย้าย การฝึกอบรมสัมมนา การมอบหมายงานพิเศษต่าง ๆ ตลอดจนการจัดทำแผนกำลังคนทดแทน เป็นต้น
3. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน
 - 3.1 บริษัทจะจัดให้มีระบบการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานให้แก่พนักงานอย่างเป็นธรรม และจูงใจเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกัน และในกลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หน่วยงาน และฝ่ายบริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารระบบค่าตอบแทนจะต้องดำเนินการสำรวจค่าตอบแทนในตลาดอย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น
 - 3.2 ในการบริหารระบบค่าตอบแทน จะต้องคำนึงถึงขีดความสามารถทางการเงิน การประกอบการของบริษัท ระดับความสามารถและผลการปฏิบัติงานของพนักงานเป็นสำคัญ
 - 3.3 บริษัทมุ่งหวังให้พนักงานตระหนักถึงการวางแผนเพื่อคุณภาพชีวิต ฉะนั้น บริษัทจึงสนับสนุนให้มีการออมทรัพย์ เพื่อสะสมไว้ใช้เมื่อเกษียณอายุ โดยจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว และได้จ่ายเงินสมทบให้อีกส่วนหนึ่งด้วย
 - 3.4 บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงานตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อช่วยเหลือและเป็นหลักประกันให้พนักงานเท่าที่จะกระทำได้ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งหวังว่าพนักงานของบริษัท ควรที่จะให้ความสนใจและมีการวางแผนการดำรงชีวิตเพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีแก่ตนเองและครอบครัว
4. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน
 - 4.1 บริษัทต้องการที่จะให้พนักงานของบริษัท มีระดับขีดความสามารถ และทักษะในการปฏิบัติงานเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกัน และใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทจะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาพนักงานในทุก ๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว
 - 4.2 การเข้าร่วมกิจกรรมการฝึกอบรมและสัมมนาเป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่ง ที่พนักงานทุกคนและผู้บังคับบัญชาทุกระดับจะต้องตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ โดยที่พนักงานมีหน้าที่ที่จะต้องเข้ารับการฝึกอบรม สัมมนาตามที่บริษัทกำหนด
 - 4.3 บริษัทต้องการให้พนักงานทุกคนเอาใจใส่ และขวนขวายในการเพิ่มพูนความรู้และทักษะให้กับตนเองอย่างสม่ำเสมอเพื่อความก้าวหน้าของพนักงาน
5. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน
บริษัทมีเจตนารมณ์และนโยบายชัดเจนที่จะจัดให้มีระบบประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างมีคุณธรรมและยุติธรรม เพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจสูงสุดในการปฏิบัติงานของพนักงาน

6. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์

- 6.1 เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องควบคุมดูแลพนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาของตน ให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัด เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำความผิด หรือทำความเสียหายร้ายแรงมาสู่งาน ในหน้าที่ พนักงานอื่น และต่อบริษัท
- 6.2 พนักงานซึ่งกระทำความผิดวินัยจะต้องถูกลงโทษตามควรแก่กรณีเพื่อป้องกันมิให้กระทำความผิดซ้ำ หรือร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษจะต้องกระทำโดยไม่มีเจตนาร้าย กลั่นแกล้งหรือไม่เป็นธรรม
- 6.3 การกระทำความผิดวินัยแม้จะเป็นการกระทำผิดอย่างเดียวกันอาจได้รับโทษแตกต่างกันได้ หากการกระทำผิดนั้นเป็นการกระทำผิดซ้ำ หรือกระทำโดยเจตนา หรือมีผล หรืออาจมีผลร้ายแรงต่อบริษัท หรือต่อส่วนรวมแตกต่างกัน
- 6.4 พนักงานจะต้องประพฤติปฏิบัติตนตามมาตรฐานความประพฤติที่บริษัทกำหนด หากผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม ให้ผู้บังคับบัญชาว่ากล่าวตักเตือน หรือดำเนินการลงโทษไปตามระเบียบและข้อบังคับในการปฏิบัติงาน หรือข้อกำหนดที่วางไว้

7. นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาการเป็นพนักงาน

- 7.1 พนักงานพัฒนาการเป็นพนักงาน เมื่อ
 - 7.1.1 ตาย
 - 7.1.2 ลาออก
 - 7.1.3 ออกจากงานก่อนครบเกษียณอายุ
 - 7.1.4 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้
 - 7.1.5 ครบเกษียณอายุ
 - 7.1.6 เลิกจ้าง
- 7.2 การให้พนักงานพัฒนาการเป็นพนักงาน เป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ที่จะต้องแจ้งให้พนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาทราบถึงสาเหตุ ความเป็นมาแห่งการพัฒนาการเป็นพนักงาน
- 7.3 บริษัทจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่พนักงานควรจะได้รับเมื่อต้องพัฒนาการเป็นพนักงาน ตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบ ตามสาเหตุของการพัฒนาการนั้น ๆ
- 7.4 เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันในการดำเนินธุรกิจกับสถานประกอบการอื่น ๆ ได้ ฉะนั้นตำแหน่งที่ไม่มีความจำเป็น หรือพนักงานผู้ใดปฏิบัติงานไม่ได้ผล บริษัทอาจยุบตำแหน่งหรือเลิกจ้างก็ได้

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

7.6.1 รายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในงานการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท และงานตรวจสอบภายใน

(1) การควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัทได้มอบหมายให้ นางรัชณี ศิวเวชช ดำรงตำแหน่งควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท โดยรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

(2) เลขานุการบริษัท

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2550 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร เตมียันท์ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์

สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคุณสมบัติและหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดดังนี้

คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมายเป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น
- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัท ได้เป็นอย่างดี และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใด ๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด

(3) งานตรวจสอบภายใน

บริษัททำสัญญาว่าจ้าง นายธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏในเอกสารแนบ 3

7.6.2 งานนักลงทุนสัมพันธ์และข้อมูลการติดต่อ

ที่อยู่ : เลขที่ 18 อาคารทีเอฟพี ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : (66) 2676-4031-6, (66) 26763836-9
อีเมล : cs@jck.international

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทได้แต่งตั้งให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2567 โดยมี ค่าสอบบัญชีเฉพาะของบริษัท ประจำปี 2567 จำนวน 2,700,000.- บาท นอกจากนี้ยังมีค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยทั้ง 4 แห่งของบริษัท คือ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด จำนวนรวม 1,880,000.- บาท ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 4,580,000.- บาท

สำหรับค่าบริการอื่น (Non-Audit Services Fee) ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการรับบริการอื่นจากบริษัทสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

7.6.4 รายงานการถือครองหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ *

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถืออยู่			เพิ่ม / (ลด) ระหว่างรอบปี บัญชี
		ณ 10 มกราคม 2567	ณ 2 เมษายน 2567	ณ 6 มกราคม 2568	
1. ดร. ปิณณพัฒน์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	ประธานกรรมการ และประธาน กรรมการบริหาร	364,204,456	364,204,456	354,184,456	(10,020,000)
2. นายอนุกุล อุบลนุช	รองประธาน กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการ ผู้จัดการ	900,000	900,000	900,000	-
3. นายกัมพล ตียรัตน์	กรรมการอิสระ และประธาน กรรมการ ตรวจสอบ	-	-	-	-
4. นายถวิล ไพรสณฑ์	กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ	-	-	-	-
5. ดร. วรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ	100,000	100,000	100,000	-
6. นายไศศรย์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรอง กรรมการผู้จัดการ	111,095,000	111,095,000	64,958,900	(46,136,100)
7. นางรัชนี ศิวเวช	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรอง กรรมการผู้จัดการ สายการเงิน	-	-	-	-

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถืออยู่			เพิ่ม / (ลด) ระหว่างรอบปี บัญชี
		ณ 10 มกราคม 2567	ณ 2 เมษายน 2567	ณ 6 มกราคม 2568	
8. นายรัฐกรณ์ เตชะลิธิวิวกักดี ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	กรรมการ ^{/4} กรรมการบริหาร ^{/4} ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการสายพัฒนา ธุรกิจ การตลาด และการขาย (แนวสูง) ^{/5}	65,710,800	65,710,800	51,910,800	(13,800,000)
9. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรอง กรรมการผู้จัดการ สายบริหารและ เทคโนโลยี สารสนเทศ และเลขานุการ บริษัท	-	-	-	-

หมายเหตุ : ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

^{/4} นายรัฐกรณ์ เตชะลิธิวิวกักดี ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการ และกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567) เป็นการแต่งตั้งแทนนายเจิง กั้ว จัน ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

^{/5} นายรัฐกรณ์ เตชะลิธิวิวกักดี ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) มีผลวันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567)

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ**8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา**

ในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 13 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 6 ครั้ง และคณะกรรมการบริหาร จำนวน 3 ครั้ง ซึ่งเป็นไปตามแผนการประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปี โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 3 คณะ ได้ปฏิบัติตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ บทบาท และความรับผิดชอบ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกบุคคลผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) โดยจำนวนกรรมการกำหนดให้ไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่ได้กำหนดจำนวนสูงสุดไว้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

สำหรับกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน มติของคณะกรรมการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้า ตามที่บริษัทได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้เปิดเผยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการบริษัทดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท
2. เมื่อบริษัทได้รับชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมสำหรับดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) หรือจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว บริษัทจะดำเนินการตรวจสอบและยืนยันคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ตลอดจนขอความยินยอมจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อ และนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การสรรหาคณะกรรมการตรวจสอบ : คณะกรรมการต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี / การเงินโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ / กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

1. หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการโดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดให้มีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะ ๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี

2. ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบการประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่
 - โครงสร้างของคณะกรรมการ
 - การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท
 - การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
 - ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ

3. วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่า คณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่าง ๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

ในปี 2567 ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 โดยผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล ปี 2567 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้คณะกรรมการรับทราบและสามารถนำผลการประเมินไปพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานที่ของคณะกรรมการต่อไป

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้เกี่ยวข้องเข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Director : IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือองค์กรอิสระต่าง ๆ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาศักยภาพและสืบทอดงาน พร้อมกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่แทนผู้บริหารในระดับต่าง ๆ ในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำทุกปีแล้ว

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคณะในปี 2567 (เป็นการประชุมแบบ Physical Meeting ทุกครั้ง)

ครั้ง/จำนวนประชุมทั้งหมด

รายชื่อ	คณะกรรมการ บริษัท *	คณะกรรมการ ตรวจสอบ **	คณะกรรมการ บริหาร ***
1. ดร. ปิณฑพัฒน์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	13/13	-	3/3
2. นายอนุกุล อุบลนุช	13/13	-	3/3
3. นายกัมพล ตียะรัตน์	13/13	6/6	-
4. นายถวิล ไพโรจน์	13/13	6/6	-
5. ดร. วรณธรรม กาญจนสุวรรณ	13/13	6/6	-
6. นายไอศูรย์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	12/13	-	3/3
7. นางรัชณี ศิวเวท	13/13	-	3/3
8. นายรัฐกรณ์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ^{/3 /4} (ชื่อเดิม นายณพวิทย์ เตชะอุบล)	11/12	-	2/2
9. นางสาวสิริพร เตมีนนท์	13/13	-	3/3

หมายเหตุ : * บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 13 ครั้ง

** บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 6 ครั้ง

*** บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหาร จำนวน 3 ครั้ง

^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวิทย์ เตชะอุบล

^{/4} นายรัฐกรณ์ เตชะศิริวิภาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการ และกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567) เป็นการแต่งตั้งแทนนายเจิง กั้ว จัน ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการรวมเป็นจำนวน 10,000,000 บาทต่อปี โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน ซึ่งบริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทรวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยกรรมการได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้

ตำแหน่ง	อัตราค่าตอบแทน รายเดือน บาท/คน	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน)		ผลประโยชน์ อื่นใด
		กรรมการ	AC ¹	
ประธานกรรมการ	80,000	18,000		- ไม่มี -
รองประธานกรรมการ	60,000	15,000	10,000	
กรรมการ	45,000	13,000		
ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน	60,000	15,000	15,000	
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน	45,000	13,000	10,000	

หมายเหตุ : ¹ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2567 กรรมการของบริษัท แต่ละรายได้รับการจัดสรรเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จ กรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทน รวม (บาท)
1. ดร. ปิณฑพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1} (ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล)	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	252,000	1,440,000	1,692,000
2. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	270,000	960,000	1,230,000
3. นายกัมพล ดิยะรัตน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000	960,000	1,260,000
4. นายถวิล ไพโรจน์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	242,000	600,000	842,000
5. ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	242,000	600,000	842,000
6. นายไศสรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/2} (ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ	182,000	600,000	782,000
7. นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการ ผู้จัดการสายการเงิน	156,000	574,919	730,919

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าบำเหน็จ กรรมการ (บาท)	ค่าตอบแทน รวม (บาท)
8. นายรัฐกรรณ์ เตชะสิริวิทยาภักดิ์ ^{/3} (ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)	กรรมการ ^{/4} กรรมการบริหาร ^{/4} ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสาย พัฒนาธุรกิจ การตลาดและ การขาย (แนวสูง) ^{/5}	169,000	600,000	769,000
9. นางสาวสิริพร เตมีนันท์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหารและเทคโนโลยี สารสนเทศ และเลขานุการบริษัท	182,000	600,000	782,000
รวม		1,995,000	6,934,919	8,929,919

หมายเหตุ : ^{/1} ชื่อเดิม ดร. อภิชัย เตชะอุบล

^{/2} ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล

^{/3} ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล

^{/4} นายรัฐกรรณ์ เตชะสิริวิทยาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการ และกรรมการบริหาร มีผลวันที่ 17 มกราคม 2567 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567) เป็นการแต่งตั้งแทนนายเจิง กั้ว จัน ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

^{/5} นายรัฐกรรณ์ เตชะสิริวิทยาภักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) มีผลวันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมเพื่อขยายธุรกิจและแยกขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลบริษัทที่ลงทุน โดยจะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทเหล่านั้น หากเป็นบริษัทย่อย บริษัทจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และในบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการที่บริษัทจะส่งเข้าไปจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่บริษัทย่อยจะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยเหล่านั้น รวมทั้งการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องอื่นใด ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้หากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีอำนาจควบคุม มีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัท ตัวแทนของบริษัทที่เป็นกรรมการในบริษัทนั้น ๆ ต้องรายงานและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

คณะกรรมการของบริษัทจะติดตามบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย โดยให้เป็นไปตามแผนงานของบริษัท รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎเกณฑ์ของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้มีการทบทวนการปฏิบัติตามหลักการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามในเรื่องต่าง ๆ อีก 2 เรื่อง เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

(1) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

(1.1) นโยบายเกี่ยวกับความลับ

1. การรักษาความลับของบริษัท

1.1 กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือ เป็นความลับทางการค้า การป้องกันข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัท ในอนาคตรวมทั้งมีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย

1.2 ผู้ที่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน มีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันทางกฎหมายและจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางการค้านั้นๆ อีกเป็นเวลาสองปี เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

1.3 ทุกคนมีหน้าที่ต้องทราบถึงขั้นตอนวิธีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับ และปฏิบัติ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลอันเป็นความลับถูกเปิดเผยโดยไม่เจตนา

2. การกำหนดชั้นความลับของข้อมูล

2.1 ข้อมูลลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัท ต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้นอาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตามความสำคัญจากน้อยไปหามาก เช่นกำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก

2.2 การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

3. การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

3.1 ทุกข้อมูลที่จะออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการผู้จัดการ จะเป็นผู้ตอบเอง หรือมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ

3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่น ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย

3.3 หน่วยงานกลางที่เป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการ และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีหน่วยงานภายในที่ทำหน้าที่แจ้งข่าวสารแก่พนักงาน

3.4 หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด (Fact Sheet) และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ สำนักกรรมการผู้จัดการ และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ก่อนมีการเผยแพร่

4. การแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอก

ไม่เปิดเผยหรือแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอกบริษัท เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของท่าน ขอให้ท่านถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยตรงต่อไป

(1.2) นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

1. คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

2. การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต้องดำเนินการให้มีความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อเป็นการป้องกันการกระทำความผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัท และครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามบุคคลดังกล่าวทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้นบริษัท ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถือว่าเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไรหรือสร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

3. ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

3.1 จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะโดยให้รับรู้เฉพาะผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น

3.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ

3.3 เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน จะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

4. บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยและ/หรือถูกดำเนินการตามกฎหมายแล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ บริษัทมีการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบและถือปฏิบัติแก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ที่ สจ. 6/2567 เรื่อง การจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน รวมถึงบทกำหนดโทษ หากมีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว

(2) การต่อต้านการคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชันไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 11 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำ นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน

บริษัทได้มีการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน (คิดเป็นร้อยละ 100) เพื่อให้ความรู้ เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทเป็นประจำทุกปี

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชันและปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
- 3) กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- 4) ผู้ตรวจสอบภายใน มีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของการกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

แนวทางปฏิบัติ

- 1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) พนักงาน ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม ให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่กำหนดไว้
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- 4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
- 6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่น รวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

เรื่องที่ได้รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย ทุจริตระเบียบบริษัท หรือการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ หรือชื่อเสียงของบริษัท

ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่

www.jck.international

หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่

cs@jck.international

หรือ จดหมายธรรมดาที่

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล (มหาชน)

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9

อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร 0-2676-4031-6

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัท เพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้าระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเท่านั้น
- บริษัทถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยาน และบุคคลที่ให้ข้อมูล ในการสืบสวนสอบสวนมิให้ต้องรับอันตราย และความเดือดร้อน หรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล

ในปี 2567 บริษัทไม่ได้รับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนใด ๆ ตามรายละเอียดข้างต้น นอกจากนี้ บริษัทมีการสื่อสารและให้ความรู้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน (คิดเป็นร้อยละ 100) เกี่ยวกับนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงกฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยนายกัมพล ตียะรัตน์ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ทางด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท โดยในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดประชุม และปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระ

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม/ จำนวนครั้งทั้งหมด*
1. นายกัมพล ตียะรัตน์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	6/6
2. นายถวิล ไพรสมนต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	6/6
3. ดร. วรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	6/6

หมายเหตุ: * ในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 6 ครั้ง

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ โดยสรุปดังต่อไปนี้

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2567 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2567 แล้ว เห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ
2. สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วน ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัท ก่อนนำเสนอ คณะกรรมการบริษัท
3. สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้ โดยบริษัทมีโครงสร้างองค์กรที่มีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญอย่างชัดเจน มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน มีการกำหนดชั้นความลับของข้อมูล จัดช่องทางสำหรับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนจากพนักงานในองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอื่น และมีการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของกิจกรรมต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำและต่อเนื่อง
4. สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
5. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
6. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของทางการ
7. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
8. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยได้พิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2567 โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งตามรายชื่อด้านล่าง เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวนี้ได้

- | | | |
|------------------|---------------|--|
| 1. นายกิตติพันธ์ | เกียรติสมภพ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8050 และ/หรือ |
| 2. นางสาวสุพรรณิ | ตริยานันท์กุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4498 และ/หรือ |
| 3. นายปรีชา | อรุณนารา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5800 |

9. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้
- ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายในของบริษัท

1) วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการ และบุคลากรทุกระดับของบริษัท จัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท จะบรรลุวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมถึงการดูแลทรัพย์สินไม่ให้สูญหาย หรือใช้ไปในทางที่ไม่เหมาะสม
- ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ และทันเวลา
- ด้านการปฏิบัติตามนโยบาย กฎ ระเบียบ (Compliance) มีการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

2) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประพฤติมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบ จัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่าง ๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่าง ๆ ของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้
- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้นโดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่าง ๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่ว่าจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้น ที่จะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่า หรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่า กิจการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้ เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของคน

3) นโยบายการควบคุมภายในของบริษัท

3.1 บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่าง ๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้

3.1.1 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผลและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- กิจกรรมมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
- กิจกรรมมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
- กิจกรรมมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
- กิจกรรมมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
- กิจกรรมมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (Monitoring and Evaluation)

3.1.2 ผู้บริหาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการนำนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดไปปฏิบัติให้สัมฤทธิ์ผล บริษัทจึงมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน และให้ผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรง ในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในขึ้นในบริษัท ซึ่งได้แก่ งานหรือกิจกรรมต่าง ๆ ทุกระดับ หรือแฝงอยู่ในวิธีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลาง มีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่ได้รับมอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

3.1.3 พนักงานทุกระดับ มีหน้าที่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่าง ๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้ โดยจะต้องให้ความสำคัญ และปฏิบัติตามสม่ำเสมอต่อเนื่องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในเกิดประสิทธิผล ซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด พนักงานทุกคนต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน

3.1.4 การตรวจสอบภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายใน และตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่าง ๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป โดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลาง ให้จัดทำมาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้

- ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควร ตามมาตรฐาน การประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน

- ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่าง ๆ รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบ และรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจ ให้ข้อมูลคำชี้แจง และส่งมอบ เอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่าง สมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

9.1.2 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2567 สรุปได้จากการ ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) (2) ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล (Information & Communication) (5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities) คณะกรรมการเห็นว่า ระบบการควบคุม ภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบภายใน

ตามที่บริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้าง นายธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ได้ทำการตรวจสอบการ ปฏิบัติงานของฝ่ายต่าง ๆ และประเมินผลการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานสำหรับทุกไตรมาสของปี 2567 พบว่าบริษัทและ บริษัทย่อย มีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและไม่พบข้อผิดพลาดที่เป็นสาระสำคัญจากการตรวจสอบ

ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน ด้านบัญชีที่จะเสนอให้ผู้บริหารทราบ

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในกรณีที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท (ถ้ามี)

- ไม่มี -

9.1.4 ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นายธีรชัย มีแก้ว ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2542 - ปัจจุบัน (สัญญาจ้างรายปี)

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคูณสมบัติของ นายธีรชัย มีแก้ว แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติ หน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มี ลักษณะเดียวกับบริษัทมาเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศทำหน้าที่ประสานงาน กับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก (outsourcing)

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JC Kevin) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม	นางชลิดา เตชะอุบล (ภรรยาของนายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์) ถือหุ้นร้อยละ 100 นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายปณณพัฒน์) เป็นกรรมการของ JC Kevin
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (JC Food) ดำเนินกิจการภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 99.01 นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ นางชลิดา เตชะอุบล (ภรรยาของนายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์) และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์) เป็นกรรมการของ JC Food
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (HACC) ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ถือหุ้นร้อยละ 100 นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายปณณพัฒน์) เป็นกรรมการของ HACC
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (JCKH) ดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ ชาบู ร้านอาหารปิ้งย่าง ร้านอาหารสเต็ก ร้านอาหารฟิวชั่น และร้านอาหารจีน	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ถือหุ้นร้อยละ 23.14
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด (HAC) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร และให้บริการบริการให้คำปรึกษาด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายปณณพัฒน์) เป็นกรรมการของ HAC
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์เท็ค จำกัด (HACT) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายปณณพัฒน์) ถือหุ้นร้อยละ 51 นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ถือหุ้นร้อยละ 29 นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นกรรมการของ HACT
บริษัท ล็อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LOBSTER) ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนางชลิดา เตชะอุบล (ภรรยาของนายปณณพัฒน์) เป็นกรรมการของ LOBSTER
บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (NONAME)	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นกรรมการของ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	NONAME
บริษัท เอพี ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายรัฐกรรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และ นายรัฐกรรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นกรรมการของ บริษัท เอพี ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัท ไฟน์ วัน (โฮลดิ้งส์) จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายวัชรเกียรติ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
บริษัท ไฟน์ ทุ แอสเซท จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นกรรมการของ บริษัท ไฟน์ ทุ แอสเซท จำกัด
บริษัท อตาลันต้า ฟู้ด กรุ๊ป ดำเนินธุรกิจบริการอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ นายวัชรเกียรติ เตชะสิริวิภาภักดิ์ เป็นกรรมการของ บริษัท อตาลันต้า ฟู้ด กรุ๊ป
นายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท
นางชลิดา เตชะอุบล	ภรรยาของนายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัท
นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์	บุตรชายของนายปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ และดำรง ตำแหน่งกรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการ ผู้จัดการของบริษัท

9.2.2 รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2565 - 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยรายการระหว่างกันดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
JC Food	JCK	เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อห้องชุด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	- -	- -	-	- JC Food กำหนดราคาขายให้แก่ JCK ไว้ต่ำกว่าราคาประเมินและราคาตลาด และในระหว่างปี 2564 JCK มีมติยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ผู้ขายได้แจ้งยินยอมให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว และเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 ผู้ขายได้แจ้งยินยอมคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนให้แก่บริษัท โดยตกลงผ่อนชำระเงินมัดจำดังกล่าวจำนวน 8 งวด ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2565 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> - คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
JC Kevin	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JC Kevin ในการเลี้ยงรับรองและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น ค่าเช่าสำนักงาน: เดิม JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JC Kevin ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK อัตราค่าเช่า และค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี บริษัทจะได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทตกลงจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า	- 9.53	- -	0.54	JC Kevin คิดค่าบริการในราคาที่เกิดขึ้นกับลูกค้าทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผลให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองและประชุม - บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
		<p>พร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว ต่อมา JC Kevin ได้ จำหน่ายอาคารสำนักงานให้แก่ JCKH</p> <p><u>ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า</u> (จัดประเภทเป็น สินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก) ณ วันที่ 13 กันยายน 2566 บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด (มหาชน) ได้มีการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาเช่า พื้นที่และสัญญาบริการใหม่ไปให้กับบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p><u>เจ้าหนี้อื่น</u></p> <p><u>เงินมัดจำจ่าย (โรงแรม เจซี เควิน สาทร)</u> บริษัทได้ทำสัญญายืมจะซื้อจะขายทรัพย์สินห้องชุดพาณิชย์ กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง มูลค่ารวมกว่า 3,000 ล้านบาท เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566</p>	26.28	16.43	5.49	
			0.35	0.05	0.01	
			-	1,200.00	1,422.58	
JCKH	SG	<p><u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ:</u> JCKH ได้ตกลงทำสัญญาเช่า พื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือน ละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565 ต่อมา เดือนมีนาคม 2564 JCKH ได้ยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ ดังกล่าว โดยเปลี่ยนผู้เช่าเป็นบริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด แทน</p>	-	-	-	<p>ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราเดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไข การค้าโดยปกติทั่วไป</p>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
		เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ ลูกหนี้การค้า	- 4.16	- 3.73	-	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
JCKH	JCK	คำรับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารจากบริษัท JCKH และได้ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการเลี้ยงรับรอง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตารางเมตร กับ JCKH (เปลี่ยนคู่สัญญาจาก JC Kevin เดิม) เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK ระยะเวลา 3 ปี (1 ก.ย. 68 – 31 ส.ค. 71) อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 718,866.56 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี บริษัทจะได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9.5 ต่อปี ซึ่งบริษัทตกลงจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าพร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว เจ้าหนี้อื่น	6.64 - 0.78	0.67 - -	- 0.28	JCKH คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
JCKH	JCKU	คำรับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหนี้อื่น	- -	- -	-	JCKH คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
HAC	SG	<p>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 518 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 336,700 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565</p> <p>ต่อมา เดือนมีนาคม 2564 HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 1 ปี 5 เดือน สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565</p> <p>เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ</p> <p>ลูกหนี้การค้า</p>	8.78	5.33		<p>ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราเดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>
HAC	JCK	<p>ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ HAC ในการเลี้ยงรับรอง</p> <p>เจ้าหนี้อื่น</p>	5.66	-		<p>HAC คิดค่าบริการตามมูลค่างานซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>
HAC	JCKU	<p>ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ HAC ในการเลี้ยงรับรอง</p> <p>เจ้าหนี้อื่น</p>	-	-		<p>HAC คิดค่าบริการตามมูลค่างานซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
HACC	JCK	เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ : JCK ได้ทำสัญญาวางมัดจำการจองซื้อที่ดิน ณ ตำบลลาดกระบัง อำเภอลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 31-0-79.9 ไร่ <u>ลูกหนี้อื่น – สุทธิ</u> <u>ดอกเบี้ยรับ</u>	-	-		JCK ได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าเป็นที่ดินที่มีทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้หลากหลายในอนาคต และราคาที่ซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน อีกทั้งมีเงื่อนไขที่ดี ต่อมาเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม JCK จึงได้ปรับแผนการดำเนินการใหม่ โดยเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 JCK ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และ HACC ตกลงจะคืนเงินมัดจำภายในระยะเวลา 1 ปีพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นงวด ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำคืนทั้งจำนวนแล้ว <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล
HACT	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: HACT ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 114 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 33,500 บาท (293.86 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 <u>ลูกหนี้การค้า</u>	0.31 0.85	- 0.54		ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าของธุรกิจ
FINE TWO ASSET	JCK	<u>ค่ารับรอง:</u> JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารและได้ใช้บริการร้านอาหารของ FINE TWO ASSET ในการเลี้ยงรับรอง	-	-	0.01	-
SPARK SOUND	JCK	<u>ค่ารับรอง:</u> JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารและได้ใช้บริการร้านอาหารของ SPARK SOUND ในการเลี้ยงรับรอง	-	-	0.02	-

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
LOBSTER	JCK	ค่ารับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัลร้านอาหารและได้ใช้บริการร้านอาหารของ LOBSTER ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	0.38	0.38	-	- LOBSTER คิดค่าบริการตามมูลค่างจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> - คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
NONAME	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารของ NONAME ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	0.14	0.14	-	- NONAME คิดค่าบริการตามมูลค่างจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> - คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	JCK	ดอกเบี๋ยจ่าย	9.22	1.01	3.18	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	Crown	ดอกเบี๋ยจ่าย	7.00	7.18	7.18	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	Crown	รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการ	-	-	-	- รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ปี			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
Schubert Holdings Pte. Ltd.	SG	เงินปันผลค้างจ่าย	31.96	-	0.01	คำนวณตามอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปกติ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
CTL/DAL/DAA	RDR	การร่วมดำเนินงาน (Joint Operation)	50.01	-	-	JCK มีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมดำเนินงานที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมดำเนินงานนั้น ในระหว่างปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และการลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงาน โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 51 กับบริษัทจำกัด 3 แห่ง ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินที่นำมาร่วมดำเนินงาน สำหรับปี 2566 เนื่องจากการบริหารจัดการโครงการเชิงรายได้ตามสัญญาร่วมดำเนินการไม่มีความคืบหน้าเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวที่ดินตามสัญญาร่วมดำเนินการยังไม่สามารถจำหน่ายออกไปได้ในช่วงเวลาตามที่ได้ประมาณการไว้ จึงประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาร่วมดำเนินการและสัญญาจ้างบริหารโดยจะสิ้นสุดความผูกพันที่จะดำเนินการตามสัญญา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ผู้กู้	ค้ำประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 67	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)			ลักษณะของ รายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุผล
				31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67		
ดร. ปิณฑพัฒน์ เดชศิริวิภาภักดี	JCK	✓	1,600	703.04	205.61	-	เป็นการ ค้ำประกันส่วนบุคคล	การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการค้าประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ของการของ JCK และบริษัทย่อย
	JCK	✓	38	-	-	37.8		
	JCKU	✓	300.00	270.0	270.0	270.00		
	CROWN	✓	55.00	46.30	46.30	-		

9.2.3 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน โดย

- ฝ่ายจัดการต้องจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอต่อการพิจารณาเพื่อคุ้มครองผู้ลงทุน แสดงถึงความจำเป็นและความเหมาะสม
- บุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีสิทธิออกเสียง
- ต้องมีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นที่ยอมรับ
- ให้กรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็น
- ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่รายการระหว่างกันนั้นเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ไว้หรือเป็นรายการตามปกติธุรกิจทั่วไป ถือว่ารายการนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการที่จะพิจารณาอนุมัติได้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตธุรกรรมการซื้อขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 บริษัทฯเข้าทำธุรกรรมซื้อขายสินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน) มูลค่าสัญญาประมาณ 3,055 ล้านบาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯชำระเงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวแล้วจำนวน 1,400 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการลงนามในบันทึกข้อตกลงการกู้ยืมเงิน (Term sheet) กับกองทุนในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวน 1,316 ล้านบาท ในการดำเนินการในโครงการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯได้ขอขยายระยะเวลาการชำระเงินงวดที่สอง (งวดโอนกรรมสิทธิ์) ออกไปถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 ความสำเร็จของการซื้อขายสินทรัพย์นี้จึงขึ้นอยู่กับดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเงินกู้ดังกล่าว

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การคําค่าของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการต่างๆ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน จำนวนเงินรวม 6,880 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,963 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของสินทรัพย์รวม) การพิจารณาการคําค่าของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการต่างๆ ดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ในการวิเคราะห์การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม การประเมินแผนงานในอนาคตรวมถึงข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการคําค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาการคําค่าของสินทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณา และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (สำหรับโครงการที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) รวมทั้งสอบถามความสมเหตุสมผลของข้อมูลที่ใช้ โดยการสอบถามผู้บริหาร และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและจากกิจการอื่น และหุ้นกู้ จำนวนเงินรวม 3,766 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,442 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72 ของหนี้สินรวม) ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (สัญญาเงินกู้) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานของกิจการ ความสามารถในการหาแหล่งเงินกู้ยืมอื่น และการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไป และข้อกำหนดทางการเงิน รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร รวมถึงแผนงานทางการเงินในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม นอกจากนี้ยังได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

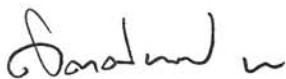
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



กิตติพันธ์ เกียรติสมภพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	3,255,576	138,648,360	1,914,692
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	160,878,100	122,576,597	90,237,021
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9	3,803,537,957	4,748,608,639	3,478,553,496
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน		69,382,750	192,692,371	69,382,750
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	970,000	41,500,000	970,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		11,817,607	38,874,058	3,566,570
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,049,841,990	5,282,900,025	3,644,624,529
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	24,105,312	23,955,631	22,340,742
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	57,399,552	126,043,990	57,399,552
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	6	-	-	1,465,978,917
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	370,398,294
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	216,096,571	418,079,924	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	1,676,284,792	1,300,751,117	84,203,366
ที่ดิน และอุปกรณ์	15	247,340,725	259,462,022	245,617,327
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	658,894,908	657,531,509	658,894,908
เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน	16	1,400,000,000	1,200,000,000	1,400,000,000
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	27	102,796,415	168,258,837	67,097,885
ภายในเงินได้นิเทศการขอคืน		19,954,463	77,000,161	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		46,970,186	43,415,198	28,844,054
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,449,842,924	4,274,498,389	4,400,775,045
รวมสินทรัพย์		8,499,684,914	9,557,398,414	8,045,399,574

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	17	325,321,105	170,943,687	313,397,106
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	298,816,699	265,372,986	353,848,757
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		110,609,529	881,229,982	33,068,741
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	302,871,742	462,314,000	192,018,200
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,093,728,829	823,528,922	2,095,522,309
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	387,246,952	618,308,021	73,137,776
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	192,268,509	132,450,681	192,268,509
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		2,841,851	-	2,841,851
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		70,247,476	44,762,814	61,129,577
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,783,952,692	3,398,911,093	3,317,232,826
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ - สุทธิ	19	925,280,733	2,557,768,542	925,280,733
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	20	34,455,622	-	34,455,622
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	21	556,119,109	567,754,996	519,016,653
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	13,613,773	12,806,053	7,757,333
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		79,675,744	84,299,831	6,811,001
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,609,144,981	3,222,629,422	1,493,321,342
รวมหนี้สิน		5,393,097,673	6,621,540,515	4,810,554,168

W

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	23			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 4,943,571,556 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2566: หุ้นสามัญ 7,971,416,322 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	4,943,571,556	7,971,416,322	4,943,571,556	7,971,416,322
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 3,802,747,351 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,802,747,351	3,802,747,351	3,802,747,351	3,802,747,351
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,030,789,309	1,030,789,309	1,030,789,309	1,030,789,309
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	50,655,721	50,655,721	50,655,721
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,594,271,132)	(1,767,642,594)	(1,613,009,773)	(1,692,058,954)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(183,334,008)	(180,691,888)	(36,337,202)	(33,695,082)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,106,587,241	2,935,857,899	3,234,845,406	3,158,438,345
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,499,684,914	9,557,398,414	8,045,399,574	8,943,338,630

✓

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขาย	1,915,760,210	2,587,752,881	1,915,760,210	2,587,752,881
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	246,086,575	208,195,356	37,049,184	27,148,061
รายได้อื่น	24,972,368	44,402,429	69,223,764	140,912,459
รวมรายได้	2,186,819,153	2,840,350,666	2,022,033,158	2,755,813,401
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	945,467,355	1,199,812,964	945,467,355	1,199,812,964
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	153,416,456	167,152,040	36,633,769	24,595,536
ค่าใช้จ่ายในการขาย	135,694,767	198,303,615	129,174,899	194,209,990
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	316,632,305	247,834,216	425,548,332	229,986,224
รวมค่าใช้จ่าย	1,551,210,883	1,813,102,835	1,536,824,355	1,648,604,714
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	635,608,270	1,027,247,831	485,208,803	1,107,208,687
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13 18,846,524	45,825,152	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	25 (395,530,227)	(444,633,349)	(335,935,588)	(378,238,200)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	258,924,567	628,439,634	149,273,215	728,970,487
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27 (85,362,800)	(46,297,038)	(70,033,729)	(45,462,405)
กำไรสำหรับปี	173,561,767	582,142,596	79,239,486	683,508,082

๗

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
หัก : ผลกระทบของภาษีเงินได้	27			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
	1,382,045	(18,636,685)	1,382,045	(18,636,685)
	(4,214,470)	3,727,337	(4,214,470)	3,727,337
	(2,832,425)	(14,909,348)	(2,832,425)	(14,909,348)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	170,729,342	567,233,248	76,407,061	668,598,734
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	173,561,767	581,394,349	79,239,486	683,508,082
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	748,247		
	173,561,767	582,142,596		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	170,729,342	566,485,001	76,407,061	668,598,734
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	748,247		
	170,729,342	567,233,248		
กำไรต่อหุ้น	28			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.05	0.17	0.02	0.20

๒๗

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจริญ เอชดี อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงิน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม												(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ												
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น												
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น												
	กำไรสุทธิ		ส่วนเกิน (ค่าท่ว) ทุน		ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในตราสารทุน		ส่วนค่าท่วทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเปลี่ยนแปลงสภาพ	กำไรสะสม	จัดสรรแล้ว - ซึ่งไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนเกิน (ค่าท่ว) ทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในตราสารทุน	ส่วนค่าท่วทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,305,653,458	1,384,646,793	29,330,192	50,655,721	(2,349,036,943)	(18,785,734)	(45,699,839)	(141,038,894)	(205,524,467)	2,215,724,754	121,321,834	2,337,046,588	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	581,394,349	(14,909,348)	-	-	(14,909,348)	566,485,001	748,247	567,233,248	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	336,914,167	(235,839,917)	-	-	-	-	-	-	-	101,074,250	-	101,074,250	
แปลงสภาพหุ้นเปลี่ยนแปลงสภาพ	160,179,726	(118,017,567)	(29,330,192)	-	-	-	-	-	-	12,831,967	-	12,831,967	
เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,051,966)	(40,051,966)	
เงินปันผลจ่ายโดยบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,741,927	(82,018,115)	(42,276,188)	
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	39,741,927	-	39,741,927	2,935,857,899	-	2,935,857,899	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,767,642,594)	(33,695,082)	(5,957,912)	(141,038,894)	(180,691,888)	2,935,857,899	-	2,935,857,899	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,767,642,594)	(33,695,082)	(5,957,912)	(141,038,894)	(180,691,888)	2,935,857,899	-	2,935,857,899	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	173,561,767	(2,832,425)	-	-	(2,832,425)	170,729,342	-	170,729,342	
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	-	(190,305)	190,305	-	-	190,305	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,594,271,132)	(36,337,202)	(5,957,912)	(141,038,894)	(183,334,008)	3,106,587,241	-	3,106,587,241	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท เจซีเค อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้นผู้แปลงสภาพ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในตราสารทุน ผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว -	ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	
				สำรองตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,305,653,458	1,384,646,793	29,330,192	50,655,721	(2,375,567,036)	(18,785,734)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	683,508,082	(14,909,348)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	336,914,167	(235,839,917)	-	-	-	-
แปลงสภาพหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว	160,179,726	(118,017,567)	(29,330,192)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,692,058,954)	(33,695,082)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,692,058,954)	(33,695,082)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	79,239,486	(2,832,425)
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	-	(190,305)	190,305
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,802,747,351	1,030,789,309	-	50,655,721	(1,613,009,773)	(36,337,202)

๒๗

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	258,924,567	628,439,634	149,273,215	728,970,487
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	121,520,767	123,289,695	40,371,668	33,609,641
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	37,908,600	(1,688,142)	35,500,000	(183,396)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	30,000	476,000	30,000	476,000
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	18,000,000
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(1,623,053)	(796,988)	(1,242,988)	(797,084)
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	166,500,000	7,500,000
ขาดทุนจากการโอนสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินงานและสัญญาจ้างบริหาร	-	7,280,641	-	630,232
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(18,846,524)	(45,825,152)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	23,456,770	-	12,027	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,930,808	1,716,356	1,148,390	1,020,664
เงินปันผลรับ	(12,613,825)	(10,532,443)	(12,613,825)	(50,480,477)
รายได้ทางการเงิน	(878,877)	(1,340,674)	(46,286,124)	(76,162,691)
ต้นทุนทางการเงิน	395,530,227	444,633,349	335,935,588	378,238,200
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	805,339,460	1,145,652,276	668,627,951	1,040,821,576
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(27,960,103)	9,113,939	(26,150,726)	54,221,850
ต้นทุนพัฒนาโครงการก่อสร้างสินทรัพย์	670,732,809	430,984,943	670,016,040	454,783,545
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน	15,294,000	(192,692,371)	15,294,000	(192,692,371)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,167,090	(8,364,936)	2,544,727	9,792,097
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	37,350,069	(3,617,974)	30,531,959	(9,028,289)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22,952,905	600,390	17,215,626	7,233,902
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(770,620,453)	752,450,414	(768,208,973)	752,929,028
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25,484,662	(26,432,633)	24,619,057	(26,131,515)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,624,087)	9,525,373	(299,309)	2,978,400
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	777,116,352	2,117,219,421	634,190,352	2,094,908,223
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(1,123,088)	(67,200)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(311,016,877)	(410,462,643)	(274,027,827)	(371,127,098)
จ่ายภาษีเงินได้	(28,589,126)	(35,483,634)	(21,272,998)	(28,848,232)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	436,387,261	1,671,205,944	338,889,527	1,694,932,893

hr

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	5,000,000	-	5,000,000	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	70,026,483	-	70,026,483	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	49,583,741	(126,368,880)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(149,681)	(26,223)	(139,848)	(84,590)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(42,276,187)	(5,500,000)	(42,276,187)
เงินสดรับจากการโอนสิทธิตามสัญญาาร่วมดำเนินงานและสัญญาจ้างบริหาร	-	298,387,874	-	298,387,874
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(38,108,564)	(50,115,887)	(26,142,934)	(25,884,736)
ซื้ออุปกรณ์	(1,710,381)	(6,824,652)	(1,115,728)	(5,543,384)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	1,630,841	818,632	1,242,991	818,632
เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน	(200,000,000)	(1,200,000,000)	(200,000,000)	(1,200,000,000)
เงินปันผลรับ	12,613,825	10,532,443	12,613,825	50,480,477
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	878,877	1,313,970	561,507	1,085,808
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(149,818,600)	(988,190,030)	(93,869,963)	(1,049,384,986)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	154,250,001	(92,250,000)	159,250,000	(89,250,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	29,000,000	25,000,000	66,673,121	3,800,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(363,834,767)	(81,578,000)	(363,981,286)	(79,638,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	761,170,627	-	761,170,628
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(214,074,769)	(1,258,608,639)	(205,606,096)	(1,258,608,640)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(27,301,910)	(28,994,154)	(9,037,679)	(6,361,783)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	101,074,250	-	101,074,250
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	14,000,000	-	14,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	(1,168,033)	-	(1,168,033)
การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย	-	(39,973,631)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(421,961,445)	(601,327,580)	(352,701,940)	(554,981,578)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(135,392,784)	81,688,334	(107,682,376)	90,566,329
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	138,648,360	56,960,026	109,597,068	19,030,739
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	3,255,576	138,648,360	1,914,692	109,597,068

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	386,684,649	479,771,790	-	714,624
โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	166,444,598	-	166,444,598
รายการซื้อสินทรัพย์ที่ยังไม่จ่ายชำระ	12,524,759	16,571,317	11,413,652	16,571,317
สินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่า	27,717,772	9,307,712	27,717,772	9,307,712
คืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการหักลบกลบหนี้	208,079,878	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการรับโอนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	37,834,791	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

W

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	ขาย/ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอส ซี แลนด์ จำกัด	ให้เช่าอาคารชุดสำนักงาน	ไทย	99.87	99.87
บริษัท ทรานส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด*	ประกอบกิจการด้านการเป็น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00

* เลิกกิจการและอยู่ระหว่างชำระบัญชี

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทฯ ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าหลังจากได้รับชำระจากลูกค้าครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนขาย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินในโครงการ อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน อาคาร โรงงาน และหน่วยในอาคารชุดที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรขาดทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารคลังสินค้าให้เช่า	30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	5, 8, 30 ปี
หน่วยในอาคารชุดให้เช่า	30 ปี
อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	28, 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารชุดสำนักงานให้เช่า	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงานเช่า	5, 8 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	5, 8, 20, 30 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	30 - 50 ปี
อาคารสำนักงาน	6 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
อาคารคลังสินค้าให้เช่า	3 ปี
สิทธิการเช่าอาคารชุดสำนักงาน	30 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.11 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดินและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์
หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต
ได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ
ปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย
คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์
และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้
อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยัง
ไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะ
ใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา
รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะ
ไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ
กับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำ
รายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มียอดคงประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะ
รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้
รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค่าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สันทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสันทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สันทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสันทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสันทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสันทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสันทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสันทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสันทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ แผนการชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ รวมทั้งความเป็นไปได้ของการได้รับชำระตามแผนดังกล่าว

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมและการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินในโครงการ บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งงูใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมียุทธศาสตร์การกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

คดีฟ้องร้องและการประเมินภาษี

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษี ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและการถูกประเมินภาษีแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	46	75
รายได้เงินปันผล	-	-	-	40
รายได้ค่าบริหารอาคาร	-	-	-	5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	2
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	7
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>				
ดอกเบี้ยจ่าย	20	25	2	1
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11	8	-	-
รายได้เงินปันผล	-	11	-	11
รายได้ค่าจ้างบริหาร	-	4	-	4
รายได้อื่น ๆ	-	1	-	1
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	20	17	20	16
ค่านายหน้า	11	9	11	9

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	37,454	37,052
การร่วมค้า	74,462	61,047	138	366
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	36,600	32,510	-	651
กรรมการ	29,200	-	29,200	-
รวม	140,262	93,557	66,792	38,069
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,612)	(12,603)	-	-
รวมทั้งสิ้น - สุทธิ	126,650	80,954	66,792	38,069
เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน (หมายเหตุ 16)				
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	1,400,000	1,200,000	1,400,000	1,200,000
รวม	1,400,000	1,200,000	1,400,000	1,200,000
เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและบริการ				
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	5,487	5,487	5,487	5,487
รวม	5,487	5,487	5,487	5,487
เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	88,099	88,091
การร่วมค้า	11,693	11,693	40	40
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	3,087	1,723	2,312	1,559
รวม	14,780	13,416	90,451	89,690
หนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 21)				
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	26,689	-	26,689	-
รวม	26,689	-	26,689	-

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2567	2566	2567 2566
<u>เงินมัดจำรับค่าเช่าอาคารและบริการ</u>			
(แสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น)			
บริษัทย่อย	-	-	673 822
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,216	883	- -
รวม	1,216	883	673 822

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)					
		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
ลักษณะ		31 ธันวาคม			31 ธันวาคม
ความสัมพันธ์		2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2567
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ</u>					
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>					
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า	462,314	48,638	(208,080)	302,872
รวม		462,314	48,638	(208,080)	302,872

ในระหว่างปี บริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ยืมจากการร่วมค้าโดยการหักกลับกับเงินปันผลรับจำนวน 208 ล้านบาท

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
ลักษณะ	31 ธันวาคม	ในระหว่างปี		31 ธันวาคม	
ความสัมพันธ์	2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2567	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,591,731	84,366	(87,710)	1,588,387
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	6,592	-	-	6,592
บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	515	8	(523)	-
รวม		1,598,838	84,374	(88,233)	1,594,979
หัก: สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ					
จะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ					
		(129,000)	-	-	(129,000)
สุทธิ		1,469,838	84,374	(88,233)	1,465,979
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี					
		-			-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างรับ - ส่วนที่จัดประเภทเป็น					
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
		1,469,838			1,465,979
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องและ					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	58,685	118,190	(78,495)	98,380
บริษัท ทรานน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	68,686	2,201	(37,835)	33,052
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	2,705	705	-	3,410
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การร่วมค้า	26,013	31,163	-	57,176
รวมทั้งสิ้น		156,089	152,259	(116,330)	192,018

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในรูปของ
ตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี (2566: ร้อยละ 7.50 ต่อปี) มีกำหนดรับชำระคืน
เมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจำนวนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ย
ค้างรับจะไม่ได้รับคืนจากบริษัทย่อยภายใน 1 ปี จึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นสินทรัพย์
ไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ
4.50 - 7.05 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (2566: ร้อยละ 5.85 - 7.50 ต่อปี)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ผลประโยชน์ระยะสั้น	65,090	62,828	64,278	62,760
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	451	399	451	399
ผลประโยชน์อื่น	13,710	10,907	13,710	10,907
รวม	<u>79,251</u>	<u>74,134</u>	<u>78,439</u>	<u>74,066</u>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
เงินสด	605	450	275	345
เงินฝากธนาคาร	2,651	138,198	1,640	109,252
รวม	<u>3,256</u>	<u>138,648</u>	<u>1,915</u>	<u>109,597</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึง 0.30 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.55 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,421	1,691	-	-
3 - 6 เดือน	3,309	1,363	-	-
6 - 12 เดือน	5,386	4,468	-	-
มากกว่า 12 เดือน	24,175	22,994	-	-
รวม	35,291	30,516	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(12,603)	(12,603)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	22,688	17,913	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,813	7,688	3,622	2,620
3 - 6 เดือน	5,858	5,273	2,120	1,192
6 - 12 เดือน	4,804	5,200	2,142	1,822
มากกว่า 12 เดือน	14,328	14,938	1	1,117
รวม	30,803	33,099	7,885	6,751
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(12,526)	(11,126)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	18,277	21,973	7,885	6,751
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	40,965	39,886	7,885	6,751
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินทดรองจ่ายกรรมการ (หมายเหตุ 6)	29,200	-	29,200	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	7,181	7,181	-	-
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	265	298	-	-
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	369	353	-	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	68,325	55,562	37,592	38,069
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	57,424	25,639	57,402	25,608
รวม	162,764	89,033	124,194	63,677
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(42,851)	(6,342)	(41,842)	(6,342)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	119,913	82,691	82,352	57,335
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	160,878	122,577	90,237	64,086

9. ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,213,523	3,677,669	3,139,973	3,506,791
ต้นทุนการกู้ยืม	45,878	161,626	8,378	107,417
งานระหว่างก่อสร้าง	331,031	696,208	330,202	423,126
อาคารชุดพร้อมขาย	213,106	213,106	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,803,538	4,748,609	3,478,553	4,037,334
อัตราราคาตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	-	5.85 - 6.65	-	5.85 - 6.65

ในระหว่างปี 2567 บริษัทย่อยได้โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วน จำนวน 387 ล้านบาท ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 11 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ล้านบาท) (ปี 2567: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุดจำนวน 3,282 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,958 ล้านบาท) (2566: 3,866 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 3,155 ล้านบาท)) ซึ่งอยู่ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก หุ้นกู้ และจดจำนองไว้กับกรมสรรพากร เพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.5 ข)

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินไปค้ำประกันหุ้นกู้และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย

11. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
<u>ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>		
<u>ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	57,400	126,044
ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	-	40,500
รวมตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
<u>ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>	57,400	166,544
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>		
<u>ผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>		
ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด	970	1,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
<u>ผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>	970	1,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น - สุทธิ	58,370	167,544
<u>หมุนเวียน</u>	970	41,500
<u>ไม่หมุนเวียน</u>	57,400	126,044
	58,370	167,544

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากกองทุนฯ เป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท (2566: 11 ล้านบาท) บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 56 ล้านบาท (2566: 62 ล้านบาท) ไปค้ำประกันตัวสัญญาใช้เงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 และ 20

บริษัท บีเอ็นเอสต้าร์ ทีแอนด์เอ็น จำกัด (“BSTAR”)

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 22 ของ BSTAR ในราคา 60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ขาย”) และได้ชำระค่าซื้อเงินลงทุนจำนวน 35 ล้านบาทให้แก่ผู้ขาย และจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือจำนวน 25 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทดังกล่าวโดยตรง

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนใน BSTAR ทั้งหมดให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในราคา 40.5 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว เป็นจำนวน 5 ล้านบาท ต่อมาบริษัทฯ ไม่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นตามสัญญา จึงทำการยกเลิกสัญญาในปี 2568 และบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งจำนวนในงบกำไรขาดทุนปี 2567

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)	
							เงินปันผล	
							ที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	425,000	425,000	100.00	100.00	422,550	422,550	-	-
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	100,450	100,450	99.87	99.87	87,844	87,844	-	39,948
บริษัท ทราเวน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	220,000	220,000	100.00	100.00	15,901	15,901	-	-
บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด	43,500	38,001	100.00	100.00	43,500	38,000	-	-
บริษัท ราชดำริ เรียลเอสเตท จำกัด	70,300	70,300	100.00	100.00	70,300	70,300	-	-
รวม					640,095	634,595	-	39,948
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(269,697)	(103,197)		
สุทธิ					370,398	531,398		

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 5.5 ล้านบาท และได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเลิกกิจการ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

ในระหว่างปี บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด และบริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 161 ล้านบาท และ 5.5 ล้านบาท ตามลำดับ

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	<u>2567</u> (ร้อยละ)	<u>2566</u> (ร้อยละ)	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51	51	153,000	153,000	216,097	418,080

ในระหว่างปี บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมจำนวน 19 ล้านบาท (2566: 46 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2567 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 208 ล้านบาท โดยการหักล้างกับเงินกู้ยืมแล้ว (2566: ไม่มี)

13.2 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2567</u>	<u>2566</u>
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
สินทรัพย์หมุนเวียน	681	1,156
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6	7
หนี้สินหมุนเวียน	(259)	(331)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(3)	(11)
สินทรัพย์ - สุทธิ	425	821
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	217	419
การตัดรายการระหว่างกัน	(1)	(1)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	216	418

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2567</u>	<u>2566</u>
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
รายได้จากการขาย	163	147
รายได้อื่น	50	198
ต้นทุนขาย	(131)	(120)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(39)	(135)
ภาษีเงินได้	(5)	(1)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	38	89

บริษัทย่อย (บริษัท กราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งจำนวนไปค้าประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและอาคาร				
	คลังสินค้าให้เช่า/ ส่วนปรับปรุง อาคารโรงงานเช่า	อาคารชุด สำนักงานให้เช่า	หน่วยในอาคาร ชุดให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	1,584,222	365,514	57,816	366,277	2,373,829
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(124,608)	(344,747)	(9,652)	(216,615)	(695,622)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	(1,922)	-	-	-	(1,922)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,457,692	20,767	48,164	149,662	1,676,285
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:					
ราคาทุน	1,165,252	365,154	57,816	380,384	1,968,606
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(92,009)	(323,436)	(7,727)	(242,761)	(665,933)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	(1,922)	-	-	-	(1,922)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,071,321	41,718	50,089	137,623	1,300,751

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและอาคาร				
	คลังสินค้าให้เช่า/ ส่วนปรับปรุง อาคารโรงงานเช่า	อาคารชุด สำนักงานให้เช่า	หน่วยในอาคาร ชุดให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	-	-	-	86,127	86,127
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	(1,924)	(1,924)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	-	84,203	84,203
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:					
ราคาทุน	-	-	-	51,791	51,791
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	(1,443)	(1,443)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	-	50,348	50,348

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,300,751	848,426	50,348	12,245
ซื้อสินทรัพย์	70,192	62,100	34,336	37,869
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	386,685	479,772	-	715
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(81,343)	(89,547)	(481)	(481)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,676,285	1,300,751	84,203	50,348

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า/		
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า	2,494,446	1,942,396
มูลค่ายุติธรรมของอาคารชุดสำนักงานให้เช่า/		
ส่วนปรับปรุงอาคารชุดสำนักงานให้เช่า	26,276	54,430
หน่วยในอาคารชุดให้เช่า	48,164	50,550
หนี้สินตามสัญญาเช่า	51,374	64,549

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และ อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนประมาณ 1,516 ล้านบาท (2566: 1,164 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจากธนาคาร

เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด) เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”) คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345 ล้านบาท และอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เป็นมูลค่าเงินลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการระดมทุนของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะระดมทุนเพิ่มเติม บริษัทฯจึงต้องยกเลิกการเสนอขายสินทรัพย์ดังกล่าว

15. ที่ดินและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนปรับปรุง				สินทรัพย์	รวม
	ที่ดิน	อาคาร/ สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	22,308	53,194	97,406	208,266	381,174
ซื้อเพิ่ม	-	112	11,685	3,161	1,174	16,132
จำหน่าย	-	-	(5,735)	(65)	(5,369)	(11,169)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	22,420	59,144	100,502	204,071	386,137
ซื้อเพิ่ม	-	22	-	1,688	-	1,710
โอนเข้า (ออก)	23,992	-	-	180,079	(204,071)	-
จำหน่าย	-	(4)	(10,480)	(235)	-	(10,719)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	23,992	22,438	48,664	282,034	-	377,128
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	21,974	40,627	60,782	-	123,383
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	283	5,457	3,331	-	9,071
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(5,735)	(44)	-	(5,779)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	22,257	40,349	64,069	-	126,675
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	72	5,543	8,208	-	13,823
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(4)	(10,480)	(227)	-	(10,711)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	22,325	35,412	72,050	-	129,787
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	163	18,795	36,433	204,071	259,462
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	23,992	113	13,252	209,984	-	247,341
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2566 (2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						9,071
2567 (7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						13,823

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนปรับปรุง			สินทรัพย์		รวม
	ที่ดิน	อาคาร/ สำนักงานเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	19,687	45,354	76,905	208,266	350,212
ซื้อเพิ่ม	-	112	11,685	1,880	1,174	14,851
จำหน่าย	-	-	(5,735)	(65)	(5,369)	(11,169)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	19,799	51,304	78,720	204,071	353,894
ซื้อเพิ่ม	-	22	-	1,094	-	1,116
โอนเข้า (ออก)	23,992	-	-	180,079	(204,071)	-
จำหน่าย	-	-	(8,237)	-	-	(8,237)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	23,992	19,821	43,067	259,893	-	346,773
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	19,354	33,077	40,747	-	93,178
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	282	5,167	3,008	-	8,457
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	-	(5,735)	(44)	-	(5,779)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	19,636	32,509	43,711	-	95,856
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	72	5,543	7,922	-	13,537
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	-	(8,237)	-	-	(8,237)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	19,708	29,815	51,633	-	101,156
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	163	18,795	35,009	204,071	258,038
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	23,992	113	13,252	208,260	-	245,617
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2566 (2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						8,457
2567 (7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						13,537

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่าและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 94 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 66 ล้านบาท) (2566: 90 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 61 ล้านบาท))

16. ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรมฯ”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินฯ”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055 ล้านบาท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้ขาย (“สัญญาฯ”) โดยตกลงราคาซื้อขายทรัพย์สิน ใบอนุญาต และทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท โดยแบ่งการชำระเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 1) บริษัทฯ ชำระราคาซื้อขายบางส่วนจำนวน 1,200 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันให้ขยายระยะเวลาออกไป) โดยบริษัทฯ จะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ชำระราคาข้างต้น และผู้ขายตกลงดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ และอนุญาตให้บริษัทฯ สามารถเข้าครอบครองและใช้ทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้ตั้งแต่วันที่ชำระราคาข้างต้น
- 2) บริษัทฯ ชำระราคาซื้อขายบางส่วนอีกจำนวน 800 ล้านบาท ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องเกิดขึ้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันให้ขยายระยะเวลาออกไป)
- 3) บริษัทฯ ชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลืออีกจำนวน 1,000 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2572 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จนถึงวันชำระให้ครบถ้วน โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และ/หรือ เช็คลงวันที่ล่วงหน้า

กรณีที่ผิคนัดการชำระเงินตามเงื่อนไขดังกล่าว ฝ่ายที่ผิคนัดจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยผิคนัด ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี จนถึงวันที่ชำระเงินนั้นแล้วจนเต็มจำนวน

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ได้ชำระราคาซื้องวดที่หนึ่ง จำนวน 1,200 ล้านบาท แก่ผู้ขายแล้ว และแสดงเป็น “เงินมัดจำจ่ายซื้อทรัพย์สิน” ในงบฐานะการเงิน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 อนุมัติให้บริษัทออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,040 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาชำระค่าซื้อสินทรัพย์ ต่อมาเมื่อผู้ถือหุ้นไม่ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามกำหนด บริษัทฯจึงต้องดำเนินการหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระค่าซื้อสินทรัพย์ในงวดที่สองแทน

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯเจรจากับผู้ขายในการขยายระยะเวลาการชำระเงินงวดที่สอง ออกไปถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และให้บริษัทฯชำระเงินงวดที่สองบางส่วนเป็นจำนวน 200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ชำระเรียบร้อยแล้ว

ในระหว่างปี 2567 ผู้ขายได้ขอให้บริษัทฯชำระดอกเบี้ยผิคนัด ร้อยละ 4.5 - 5 ต่อปี ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 22 ล้านบาท

จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ชำระเงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์ทั้งหมดแล้วเป็นจำนวน 1,400 ล้านบาท แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 บริษัทฯได้รับหนังสือแจ้งจากทางผู้ขายว่าตามที่บริษัทฯได้ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินรวม 1,400 ล้านบาท ทางผู้ขายจะไม่มีกรรับเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วจากการซื้อขายทรัพย์สินทุกกรณี

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการลงนามในบันทึกข้อตกลงการกู้ยืมเงิน (Term sheet) กับกองทุนในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวน 1,316 ล้านบาท ในการดำเนินการในโครงการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯได้ขยายระยะเวลาการชำระเงินงวดที่สองออกไปถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 ความสำเร็จของการซื้อสินทรัพย์นี้จึงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเงินกู้ดังกล่าว

ต่อมาผู้ขายได้ตกลงยอมรับการขยายระยะเวลาชำระเงินงวดที่สองออกไปถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 และให้ชำระเงินงวดที่สามในส่วนของค่างวดปี 2567 และ 2568 จำนวนรวม 200 ล้านบาท และให้ชำระเงินล่วงหน้าอีกไม่เกิน 370 ล้านบาท โดยให้คิดดอกเบี้ยสำหรับส่วนที่ชำระล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 15 เป็นระยะเวลา 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ขายแจ้งกับบริษัทฯ ว่านับจากวันที่ทำสัญญา โรงแรมมีรายได้จากการประกอบกิจการ (EBITDA) จำนวน 97 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 26 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ จะบันทึกจำนวนเงินดังกล่าว เมื่อมีการจ่ายชำระงวดที่สองและมีการโอนกรรมสิทธิ์โรงแรมเกิดขึ้น

17. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หลักประกัน
		2567	2566	2567	2566	
ตัวสัญญาใช้เงินที่มีหลักประกัน	7.00 - 10.00	29,397	29,397	29,397	29,397	เงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน	3.75, 7.00 - 10.00	43,924	27,797	34,000	13,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีหลักประกัน	7.00 - 9.00, 15.00	240,000	111,750	240,000	111,750	ที่ดินของบริษัทฯ, หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร
เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกัน	7.00, 10.00	12,000	2,000	10,000	-	-
รวม		325,321	170,944	313,397	154,147	

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,469	10,004	4,031	4,163
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	51,246	26,093	51,246	26,093
รวมเจ้าหนี้การค้า	64,715	36,097	55,277	30,256
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำจากการขายโครงการ, กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	40,000	40,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	14,780	13,416	50,451	49,690
เงินประกันผลงาน	23,563	20,814	20,399	17,933
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	174,896	177,849	170,112	175,574
อื่นๆ	20,863	17,197	17,610	13,813
รวมเจ้าหนี้อื่น	234,102	229,276	298,572	297,010
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	298,817	265,373	353,849	327,266

19. หุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
(ก) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561	159,248	279,760
(ข) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วน ครั้งที่ 1/2562	436,165	462,440
(ค) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2562	922,464	960,900
(ง) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562	489,710	529,717
(จ) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563	721,879	811,100
(ฉ) หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563	301,470	351,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(10,133)	(11,679)
รวม	3,020,803	3,383,238
หัก: ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,093,729)	(823,529)
หัก: ส่วนที่ซื้อคืนโดยบริษัทย่อย	(1,793)	-
สุทธิ - งบการเงินเฉพาะกิจการ	925,281	2,559,709
หัก: ส่วนที่ซื้อคืนโดยบริษัทย่อย	-	(1,940)
สุทธิ - งบการเงินรวม	925,281	2,557,769

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	3,381,298	3,466,827	3,383,238	3,466,827
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี	(363,834)	(79,638)	(363,981)	(79,638)
ซื้อคืนหุ้นกู้ระหว่างปี	-	(1,940)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายระยะเวลาใกล้ถอนหุ้นกู้	(9,197)	(15,272)	(9,197)	(15,272)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	10,743	11,321	10,743	11,321
ยอดคงเหลือปลายปี	3,019,010	3,381,298	3,020,803	3,383,238

(ก) เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 จำนวน 430,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 430.4 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 กันยายน 2563 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

(1) หุ้นสามัญของการร่วมค้าที่ถือโดยบริษัทย่อย

(2) สัญญาค้ำประกันโดยบริษัทย่อยตกลงรับผิดชอบชำระเงินจำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินต้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกุดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 มีนาคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกุดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนเป็นวันที่ 27 มีนาคม 2567 นอกจากนี้ได้อนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับหลักประกันที่สำคัญ ได้แก่ การดำรงมูลค่าทรัพย์สินหลักประกัน (หุ้นของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (การร่วมค้า) ที่ถือโดยบริษัทย่อย) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนเป็นอัตราส่วนไม่ต่ำกว่า 0.56:1 เท่า

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติผ่อนผันและยกเว้นเหตุผิดนัด อันเนื่องมาจากผู้ค้ำประกัน (บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) อยู่ระหว่างมีกรณีพิพาทกับสำนักงานสรรพากร โดยไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ และอนุมัติการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิ เรื่องเหตุผิดนัดของผู้ค้ำประกันตามข้อกำหนดสิทธิ และข้อความในข้อกำหนดสิทธิอื่นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว
- อนุมัติการเพิ่มหลักประกันของหุ้นกู้ โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2561 บางส่วนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 70 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินจำนวน 30.13 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 1 ปี 9 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นชำระคืนเป็นรายงวด แต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 27 ธันวาคม 2568 และได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิม ร้อยละ 7.00 เป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 มีนาคม 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 3/2561 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นชำระคืนเป็นรายงวด แต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 27 ธันวาคม 2569 และได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.25 เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2567 และร้อยละ 7.75 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2568

- (ข) เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 1/2562 จำนวน 525,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 525.5 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทำให้หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นรายงวดแต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2568 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ เป็นชำระคืนเป็นรายงวด แต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2570 และได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568

- (ค) เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2562 จำนวน 1,006,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,006.4 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 มีนาคม 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ย่อยในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 มีนาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นรายงวดแต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 22 มีนาคม 2568 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติการไถ่ถอนจำนวนที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ออกจากการเป็นทรัพย์สินหลักประกัน และอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลง จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 450 บาทต่อหน่วย หรือเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 435 ล้านบาท และอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันตามมูลค่าไถ่ถอนที่กำหนด โดยไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับการไถ่ถอน

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้แจ้งขอใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นก่อนครบกำหนดบางส่วนเพื่อดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเทรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ต่อมาเนื่องจากธุรกรรมการระดมทุนของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จึงต้องยกเลิกการเสนอขายและทำให้ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ตามกำหนดเดิม ทั้งนี้บริษัทฯ จึงเลื่อนการไถ่ถอนออกไปโดยไม่มีกำหนด

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2568 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นชำระคืนเป็นรายงวด แต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 22 มีนาคม 2570 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ 22 มีนาคม 2568 และอนุมัติให้ยกเลิกการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วน เพื่อการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินหลักประกันหุ้นกู้ ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 และอนุมัติแก้ไขการกำหนดมูลค่าไถ่ถอนหลักประกัน และกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้สิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยจะต้องชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนโดยลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงคราวละไม่น้อยกว่า 210 บาทต่อหน่วย หรือเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 203 ล้านบาท ภายในวันที่ 22 มีนาคม 2569 และวันที่ 22 ธันวาคม 2569

- (ง) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 3/2562 จำนวน 546,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 546.1 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 กรกฎาคม 2564 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ห้องชุดบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งของบริษัทย่อย

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกุดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 กรกฎาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562 ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นรายงวดแต่ทั้งหมดภายในวันที่ 26 กรกฎาคม 2568 และได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ เป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี นับแต่วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

- (จ) เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 811,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 811.1 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 มกราคม 2565 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทำให้หุ้นกุดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 มกราคม 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 สำหรับผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ เป็นชำระคืนเป็นรายงวดแต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 24 มกราคม 2569 และได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ เป็นร้อยละ 7.25 ต่อปี นับแต่วันที่ 24 มกราคม 2567

- (ฉ) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 390,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 390 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 13 สิงหาคม 2565 และกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนในอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี หุ้นกุดังกล่าวมีหลักประกัน คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทฯ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2565 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 2/2563 ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นรายงวดแต่ทั้งหมดภายในวันที่ 13 สิงหาคม 2567 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิและมีหลักประกันบางส่วนครั้งที่ 2/2563 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นชำระคืนเป็นรายงวด แต่ทั้งหมดไม่เกินวันที่ 13 สิงหาคม 2569 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี นับแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2567

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการตามปกติธุรกิจ

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)						
วงเงินที่	สกุลเงิน	วงเงิน (ล้าน)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2567	2566	2567	2566
1	บาท	55	-	46,303	-	-
2	บาท	30	30,000	30,000	30,000	30,000
3	บาท	40	40,000	40,000	40,000	40,000
4	บาท	300	268,634	263,061	-	-
5	บาท	48	45,475	45,475	-	-
6	บาท	791	-	193,469	-	193,469
7	บาท	38	37,593	-	37,593	-
รวม			421,702	618,308	107,593	263,469
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(387,247)	(618,308)	(73,138)	(263,469)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			34,455	-	34,455	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	618,308	1,126,402	263,469	772,613
กู้เพิ่ม	-	761,171	-	761,171
รับโอนเงินกู้จากบริษัทย่อย	-	-	37,835	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	4,612	6,576	3,253	5,095
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	37,150	65,511	944	27,933
รับคืนดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	7,948	-	7,948	-
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(1,600)	(7,908)	(250)	(7,908)
จ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(30,641)	(74,835)	-	(36,826)
จ่ายคืนเงินกู้	(214,075)	(1,258,609)	(205,606)	(1,258,609)
ยอดคงเหลือปลายปี	421,702	618,308	107,593	263,469

เงินกู้ที่ (1) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทย วงเงิน 55 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ AF-MLR ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562 ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเงินกู้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- เงินต้นที่ต้องชำระ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2566 ให้พักชำระไว้ ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2566 ให้ชำระทุกเดือนตามปกติ
- เริ่มชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่เดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ในอัตราขั้นบันได เริ่มต้นตั้งแต่เดือนละ 1,000,000 บาท ถึงเดือนละ 2,200,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวนในงวดสุดท้ายภายในเดือนมีนาคม 2569

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

(1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ

(2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืม และไถ่ถอนหลักประกันที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯแล้วฯ โดยให้บริษัทฯเป็นผู้กู้ยืมเงินแทน

เงินกู้ที่ (2)

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวน 35 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนมกราคม 2564

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 5 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกจำนวน 30 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนมกราคม 2566

ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯได้รับการขยายกำหนดชำระคืนเป็นเดือนมกราคม 2568

ต่อมาในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯได้รับการขยายกำหนดชำระคืนเป็นเดือนมกราคม 2569

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเงินลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินกู้ที่ (3)

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกจำนวน 40 ล้านบาท ในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนพฤษภาคม 2566

ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯได้รับการขยายกำหนดชำระคืนเป็นเดือนพฤษภาคม 2567 พร้อมทั้งเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 7.00 ต่อปี

ในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทฯได้รับการขยายกำหนดชำระคืนเป็นเดือนพฤษภาคม 2568

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินว่างเปล่าบางส่วนของบริษัทฯในจังหวัดฉะเชิงเทรา

เงินกู้ที่ (4)

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2564 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ 2 แห่ง วงเงินรวม 300 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 12 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุก 1 ปีเป็นจำนวน 3 งวดนับแต่วันเบิกเงินกู้ โดยผ่อนชำระเงินต้นงวดละ 75 ล้านบาท จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ในเดือนเมษายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาให้กู้ร่วม โดยมีการแก้ไขเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นงวดแรก จาก 75 ล้านบาท เป็น 30 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นงวดแรกดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาให้กู้ร่วม โดยมีการแก้ไขเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ให้ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งจำนวนให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ในเดือนมีนาคม 2567 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาให้กู้ร่วม โดยมีการแก้ไขเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือจำนวน 270 ล้านบาท เป็นภายในวันที่ 15 มีนาคม 2568 และเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวกร้อยละ 4.73 แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 12 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ชำระค่าธรรมเนียมในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นที่ค้างชำระ

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

- (1) การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย รวมทั้งการโอนผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้
- (2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

เงินกู้ที่ (5)

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564 บริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ วงเงิน 48 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 10 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าทุก 1 ปี และกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาภายในเดือนมิถุนายน 2566

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญากู้ยืมเงิน โดยมีการแก้ไขกำหนดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 48 ล้านบาท เป็นงวดเดียวในวันที่ 16 มิถุนายน 2566

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทย่อยได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้นจำนวน 48 ล้านบาท ออกไปเป็นภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2567 และให้ชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าในอัตราเท่ากับร้อยละ 11.50 ต่อปี

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทฯ ได้รับการขยายเวลาการชำระคืนเงินต้นจำนวน 48 ล้านบาท ออกไปเป็นภายในวันที่ 16 มิถุนายน 2568 และให้ชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าในอัตราเท่ากับร้อยละ 11.50 ต่อปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ ในจังหวัดเชียงราย

เงินกู้ที่ (6) เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ 2 แห่ง วงเงินรวม 791 ล้านบาท (เบิกใช้แล้ว 761 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR บวก ร้อยละ 4.43 ต่อปี แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 11 ต่อปี มีกำหนดชำระล่วงหน้าทุก 3 เดือนนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินที่เป็นหลักประกัน ทั้งนี้ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯ เริ่มเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าว และจดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ แล้ว

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืม และไถ่ถอนหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ แล้ว

เงินกู้ที่ (7) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศวงเงิน 38 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ AF-MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยกำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567 ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤษภาคม 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย

(1) การจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ

(2) หนังสือค้ำประกันโดยประธานกรรมการบริหาร

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา

21. สัญญาเช่า

21.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 50 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	510,698	26,281	536,979
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(21,220)	-	(21,220)
โอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	166,445	-	166,445
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(14,816)	(9,856)	(24,672)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	641,107	16,425	657,532
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	2,139	25,579	27,718
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(17,047)	(9,308)	(26,355)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	626,199	32,696	658,895

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุ 14

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,058,749	2,053,000	1,928,421	1,904,347
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,310,361)	(1,352,794)	(1,217,136)	(1,255,162)
รวม	748,388	700,206	711,285	649,185
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(192,269)	(132,451)	(192,269)	(118,532)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	556,119	567,755	519,016	530,653

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	700,206	693,037	649,185	624,906
เพิ่มขึ้น	-	9,308	-	9,308
ดอกเบี้ยที่รับรู้	47,765	48,075	43,420	42,553
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนแปลง				
สัญญาเช่า	27,718	(21,220)	27,718	(21,220)
จ่ายค่าเช่า	(27,302)	(28,994)	(9,038)	(6,362)
ยอดคงเหลือปลายปี	748,387	700,206	711,285	649,185

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 33.1 ภายใต้อำนาจข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	26,355	24,672	26,355	24,672
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	47,765	48,075	43,420	42,553
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	148	218	117	122

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 27 ล้านบาท (2566: 29 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 9 ล้านบาท 2566: 6 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานและโรงงาน (ดูหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ภายใน 1 ปี	141,454	176,479
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	89,719	125,806
รวม	231,173	302,285

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท (2566: 123 ล้านบาท)

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	12,806	11,157	6,609	5,588
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,613	1,431	961	862
ต้นทุนดอกเบี้ย	318	285	187	159
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,123)	(67)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	13,614	12,806	7,757	6,609

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (2566: 2 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: ไม่มี (2566: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6 - 23 ปี (2566: 6 - 23 ปี) (เฉพาะบริษัท: 11 ปี (2566: 11 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.12 - 3.84	2.12 - 3.84	2.84	2.84
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุและระดับของพนักงาน)	2 - 33	2 - 33	2 - 33	2 - 33

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(723)	809	(491)	552
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	1,113	(1,005)	734	(659)
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(337)	367	(235)	258

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(707)	788	(456)	511
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	960	(875)	599	(541)
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	ลดลงร้อยละ 10
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(330)	359	(224)	245

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 7,971,416,322 บาท เป็น 3,802,747,351 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมดหรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 4,168,668,971 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 3,802,747,351 บาท เป็น 4,943,571,556 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่รองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่รองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 1. จำนวนไม่เกิน 760,549,470 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้
 2. จำนวนไม่เกิน 380,274,735 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	347,764	396,558	292,516	335,685
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	47,766	48,075	43,420	42,553
รวม	395,530	444,633	335,936	378,238

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	458,596	254,736	515,270	375,437
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	389,729	1,012,314	389,334	988,911
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	62,870	70,676	40,490	43,784
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	121,521	123,290	40,372	33,610
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	79,251	74,134	78,439	74,066
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	166,500	7,500

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	24,115	-	24,115	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	61,248	46,297	45,919	45,462
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	85,363	46,297	70,034	45,462

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4,214	(3,727)	4,214	(3,727)
	4,214	(3,727)	4,214	(3,727)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	258,925	628,440	149,273	728,970
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	51,785	125,688	29,855	145,794
กำไรจากส่วนแบ่งเงินลงทุนร่วมค้า	(3,770)	(9,165)	-	-
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	2,292	17,824	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16,253	26,043	-	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(7,386)	(50,229)	(7,386)	(47,013)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(53,643)	-	(53,643)
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,600	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(12,179)	(13,716)	(936)	(7,986)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	23,598	5,336	48,608	8,390
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(830)	(1,841)	(107)	(80)
รวม	10,589	(10,221)	47,565	324
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	85,363	46,297	70,034	45,462

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,475	2,320	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,118	1,370	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	30,241	30,241	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
ยุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- ตราสารทุน	366	372	366	372
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุน	4,210	8,424	4,210	8,424
ผลกระทบจากการคิดค่าเสื่อมราคาทางบัญชี				
และทางภาษี	49,073	37,782	47,880	35,894
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	62,400	-	46,800
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,222	1,908	1,551	1,322
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	95	11,022	95	11,022
ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	12,996	13,397	12,996	13,397
รวม	102,796	169,236	67,098	117,231
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
อื่นๆ	-	977	-	-
รวม	-	977	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	102,796	168,259	67,098	117,231

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 298 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 109 ล้านบาท) (2566: 576 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 223 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเนื่องจาก กลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 189 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2572

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

งบการเงินรวม

กำไร		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
173,562	581,394	3,802,747	3,474,010	0.05	0.17

งบการเงินเฉพาะกิจการ

กำไร		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
79,239	683,508	3,802,747	3,474,010	0.02	0.20

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ ประธานบริหารของกลุ่มบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจ 5 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อขาย เป็นส่วนงานที่ทำการซื้อที่ดินมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารโรงงาน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายที่ดินเปล่าที่พัฒนาแล้วและที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูป
- (2) ส่วนงานที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เป็นส่วนงานที่ทำการซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารคลังสินค้ารวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป

- (3) ส่วนงานอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า เป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่สำนักงานและการให้บริการ
 - (4) ส่วนงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย เป็นส่วนงานที่ทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป
 - (5) ส่วนงานธุรกิจจัดการกองทุนทรัสต์ (ณ ปัจจุบันยังไม่มีรายได้ จึงไม่ได้แสดงข้อมูลแยกตามส่วนงาน)
- กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

ส่วนงานอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ดินเช่า 2 แห่ง โดยสัญญาเช่าแล้วในเดือนตุลาคม 2566 และอีกแห่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าในเดือนพฤศจิกายน 2568 (ปัจจุบันยังมิได้มีการต่ออายุสัญญาเช่า)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 5 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,733 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงาน ที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อขาย (ปี 2566: รายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 3 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,367 ล้านบาท)

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบและสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 - 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 3 ล้านบาท (2566: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท (2566: 2 ล้านบาท))

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

31.1.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี และโครงการอื่นดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบ				
สาธารณูปโภค	292	197	202	190
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	188	492	188	492
รวม	480	689	390	682

31.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คงเหลือเป็นจำนวน 1,600 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,800 ล้านบาท) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

31.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

31.2.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี และนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี สอง กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯต้องจ่ายค่ากำกับค่าบริการพื้นที่โครงการ ในอัตราปีละประมาณ 5 ล้านบาท อัตราค่าบริการนี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการในขณะนั้น

31.2.2 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	12	12	4	7
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4	4	4	3
รวม	16	16	8	10

31.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

หนังสือค้ำประกัน	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี กับ				
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	4	4	4	4
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	19	22	12	12
รวม	23	26	16	16

31.4 คดีฟ้องร้อง

- ก) กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัทฯ และขอให้เพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมทั้งระงับการก่อสร้างอาคารของโครงการดังกล่าว
- เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560
- ต่อมาเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องกับคำพิพากษาของศาลปกครองกลางและพิพากษากลับเป็นให้ยกฟ้อง ดังนั้น รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว
- เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562
- ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2567 ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องกับคำพิพากษาของศาลปกครองกลางที่มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และพิพากษากลับเป็นให้ยกฟ้อง ดังนั้น การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว
- ข) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคาร โรงงานได้ยื่นฟ้องบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ขอให้เพิกถอนสัญญาจะซื้อจะขาย เรียกเงินมัดจำและค่าที่ดินคืน และได้เรียกค่าเสียหาย รวมเป็นเงินจำนวน 190.68 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี และในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การและฟ้องแย้งผู้จะซื้อ และเรียกค่าเสียหายกับผู้จะซื้อ เป็นจำนวนเงิน 390.53 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ศาลพิพากษาให้บริษัทย่อยคืนเงินมัดจำและเงินงวดให้แก่ผู้จะซื้อจำนวน 50 ล้านบาท และให้ผู้จะซื้อชำระค่าขาดประโยชน์และค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมเป็นเงิน 61.2 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องแย้งจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้ผู้จะซื้อชดเชยค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์อีกเดือนละ 4 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะส่งมอบที่ดินอาคารโรงงานในสภาพเรียบร้อยใช้การได้ดีคืนแก่บริษัทย่อย
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ แสดงเงินมัดจำ เงินจอง และเงินงวดที่ได้รับจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคาร โรงงานดังกล่าวไว้เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบฐานะการเงิน

ค) การร่วมการทำงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2564 มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 51 กับกลุ่มกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (บุคคลธรรมดาคนหนึ่งและบริษัทจำกัด 3 แห่ง) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินที่นำมาร่วมดำเนินงาน โดยบริษัทฯ ตกลงจะชำระค่าตอบแทนเป็นเงิน 336 ล้านบาท ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญา โดยบริษัทฯ ได้ชำระเป็นเงินและตัวสัญญาใช้เงินแล้วรวมเป็นจำนวน 238 ล้านบาท โดยมียอดคงเหลือของตัวสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระจำนวน 30 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทย่อย (บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด) ได้จ่ายเงินทอรองจ่าย ดอกเบี้ยจากเงินทอรองจ่าย และค่าบริหารจัดการ รวมเป็นจำนวน 121 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินที่จ่ายไปแล้วทั้งสิ้น 329 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2566 มีมติอนุมัติยกเลิกแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และโอนสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินการและสัญญาจ้างบริหารจัดการให้กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกรายหนึ่ง โดยเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินการและสัญญาจ้างบริหารจัดการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยผู้รับโอนสิทธิจะชำระค่าตอบแทนการรับโอนสิทธิให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวม 298 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระเงินดังกล่าวแล้วจากผู้รับโอนสิทธิทั้งจำนวน บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการโอนสิทธิดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2566 จำนวน 7 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ผู้รับโอนสิทธิและบริษัทฯ ได้ทำหนังสือแจ้งการโอนสิทธิกับผู้ร่วมดำเนินการรายอื่นแล้ว เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และวันที่ 4 ธันวาคม 2566 ตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้รับหนังสือคัดค้านการโอนสิทธิดังกล่าวจากผู้ร่วมดำเนินการรายอื่น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ เห็นว่า การแจ้งการโอนสิทธิของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงการร่วมดำเนินงานและมีผลทางกฎหมายแล้ว

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 ผู้ร่วมดำเนินการรายอื่นรายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ให้ชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ศาลได้พิพากษาให้ยกฟ้อง โดยโจทก์มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ได้ภายใน 1 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกหนี้สินตัวสัญญาใช้เงินในงบฐานะการเงิน เนื่องจากได้โอนสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิตามบันทึกข้อตกลงแล้ว ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ อย่างเป็นสาระสำคัญ

31.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ก) บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกประกาศเวนคืนโดยกรมทางหลวงชนบทในช่วงปลายปี 2557 ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (ชื่อเดิม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด”) (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อยอาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯคำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าวและเชื่อมั่นว่ากองทุนฯจะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข) ในปี 2560 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากรสำหรับปี 2554 และต่อมาบริษัทย่อยได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯได้จดจำนองที่ดินของบริษัทฯ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้สินภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นของบริษัทย่อยต่อกรมสรรพากร ในเดือนมิถุนายน 2562 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนการประเมินภาษีดังกล่าว และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ศาลภาษีอากรกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการประเมินตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะ ต่อมากรมสรรพากรได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลางต่อศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยเห็นพ้องกับคำอุทธรณ์ของกรมสรรพากร และมีคำพิพากษายกคำพิพากษาศาลภาษีอากรกลาง ให้ศาลภาษีอากรกลางวินิจฉัยประเด็นข้อพิพาทที่เหลือแล้วมีคำพิพากษาใหม่

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาต่อศาล เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 กรมสรรพากรได้ยื่นคำคัดค้านขออนุญาตฎีกาและแก้ฎีกา

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ศาลภาษีอากรกลางได้อ่านคำพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือแจ้งการประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว (จากประเด็นข้อพิพาทที่เหลือ) ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2565 กรมสรรพากรได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลาง ซึ่งศาลให้รอไว้ตั้งเมื่อศาลฎีกามีคำสั่งอนุญาตฎีกาแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2566 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกายกคำร้อง และไม่รับฎีกาในประเด็น การตรวจสอบและประเมินภาษีโดยไม่ออกหมายเรียก เท่ากับว่าได้ถึงที่สุด และเป็นไปตามคำ พิพากษาของศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ มีผลทำให้ศาลฎีกาอาทรรกลางรับอุทธรณ์ของกรมสรรพากร ที่ได้ยื่นไว้เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2565 ซึ่งแต่เดิมศาลให้รอไว้ ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์สำหรับข้อพิพาทในประเด็นอื่นแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษมีคำพิพากษาว่าบริษัทย่อยได้ยื่นแบบ แสดงรายการภาษีครบถ้วนถูกต้องแล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กรมสรรพากรได้ยื่นคำร้อง ขออนุญาตฎีกาและเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทย่อยได้ยื่นคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาและคำแก้ ฎีกาแล้ว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างรอฟังคำสั่งของศาลฎีกาว่าจะรับฎีกาของกรมสรรพากรหรือไม่

- ค) ในปี 2564 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับแจ้งประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับปี 2553 พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มรวมเป็นจำนวน 789 ล้านบาท เนื่องจากเจ้าพนักงาน ตรวจสอบได้ประเมินภาษีโดยใช้รายการที่เคลื่อนไหวทางกระแสเงินสดในบัญชีธนาคารของบริษัทย่อย ในการประเมินภาษี ซึ่งเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 บริษัทย่อยจึงได้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษี ดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการ อุทธรณ์

ในระหว่างการพิจารณาอุทธรณ์บริษัทย่อยชำระภาษีอากรค้างตามการประเมินไปแล้วเป็นเงินจำนวน 0.8 ล้านบาท และในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 กรมสรรพากรได้แจ้งการอายัดทรัพย์สินของ บริษัทย่อย โดยอายัดบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยเพื่อนำเงินจำนวน 16 ล้านบาท มาชำระภาษี อากรค้าง ต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งอายัดดังกล่าว แต่ กรมสรรพากรได้มีคำสั่งวินิจฉัยว่าคำสั่งอายัดดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจากบริษัทย่อยได้ ยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมิน แต่ไม่ได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการชำระภาษี ในระหว่างรอคำวินิจฉัยของ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อยู่นั้น กรมสรรพากรจึงมีอำนาจในการบังคับชำระหนี้

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 กรมสรรพากรได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งยึดทรัพย์สินห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 2 ห้องเพิ่มเติม คำสั่งยึดห้องชุดดังกล่าว ทำให้บริษัทย่อยไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวได้

การอายัดเงินฝากธนาคารและการยึดห้องชุดดังกล่าวเป็นเพียงกระบวนการตามขั้นตอนของกฎหมาย เท่านั้น ยังไม่เป็นที่ยุติว่าบริษัทย่อยจะต้องรับผิดชอบ ซึ่งบริษัทย่อยมีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าภาษีที่บริษัทย่อย ได้ชำระให้กรมสรรพากรและเงินที่บริษัทย่อยถูกอายัดดังกล่าวคืน รวมถึงได้รับการปลดอายัดห้องชุด ดังกล่าวด้วย หากคณะกรรมการอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยว่าการประเมินภาษีไม่ถูกต้อง

ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายมีความเห็นว่า ในการยื่นพิจารณาอุทธรณ์นั้นบริษัทย่อยจะไม่มีภาษีที่ต้องชำระเพิ่มเติม รวมถึงจะได้รับเงินภาษีที่ถูกอายัดและเงินที่ชำระค่าภาษีไปแล้วคืนทั้งจำนวน บริษัทย่อยจึงบันทึกเงินที่ชำระภาษีแล้วรวมเป็นเงินจำนวน 17 ล้านบาทเป็นลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน และมีได้ตั้งประมาณการหนี้สินภาษีสำหรับกรณีดังกล่าวไว้ ณ วันสิ้นรอบรายงาน และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องชุดของบริษัทย่อย

32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	57	-	-	57
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,568	2,568
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,031	3,031

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	126	-	41	167
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,047	2,047
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,398	3,398

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	57	-	-	57
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	84	84
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,036	3,036

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1	-	-	1
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	126	-	41	167
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	50	50
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,400	3,400

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกหนี้ตามประเภทของลูกหนี้ การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามเนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา		ที่แท้จริง
	1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	2	1	3	0.125 - 0.30
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	161	161	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	13	-	11	24	0.40 - 0.95
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	57	57	-
	-	13	2	231	246	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	325	-	-	-	325	3.75, 7.00 - 10.00, 15.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	299	299	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	249	-	-	54	303	6.00
หุ้นกู้	2,094	925	-	-	3,019	7.25 - 7.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	384	-	38	-	422	6.75 - 12.00, MLR - 1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	200	548	-	-	748	1.15 - 11.53
	3,252	1,473	38	353	5,116	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา		ที่แท้จริง
	1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1	1	2	0.125 - 0.30
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	90	90	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	973	-	-	493	1,466	4.50
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	11	-	11	22	0.40 - 0.70
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	57	57	-
	973	11	1	653	1,638	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	313	-	-	-	313	7.00 - 10.00, 15.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	354	354	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	72	-	87	33	192	MLR, 4.50, 6.00
หุ้นกู้	2,096	925	-	-	3,021	7.25 - 7.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	70	-	38	-	108	6.75 - 7.00, MLR - 1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	201	510	-	-	711	1.15 - 11.53
	2,752	1,435	125	387	4,699	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี				
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	139	-	139	0.125 - 0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	42	42	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	140	140	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	24	-	-	24	0.30 - 0.95
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	126	126	-
	-	24	139	308	471	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	156	-	15	-	171	7.00 - 9.00, MLR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	265	265	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	428	-	-	34	462	6.00, MLR
หุ้นกู้	823	2,558	-	-	3,381	7.00 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	40	385	193	-	618	6.75 - 12.00, MLR + 4.3
หนี้สินตามสัญญาเช่า	132	568	-	-	700	1.15 - 11.53
	1,579	3,511	208	299	5,597	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินแบบย่อของ บริษัท 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
	ภายใน		ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตราดอกเบี้ย
	1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาดลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
						(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	110	-	110	0.125 - 0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	42	42	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	64	64	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,023	-	-	447	1,470	5.00 - 10.00
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	22	-	-	22	0.30 - 0.70
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	126	126	-
	1,023	22	110	679	1,834	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	154	-	-	-	154	7.00 - 9.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	327	327	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	109	-	21	26	156	MLR, 5.85 - 7.50
หุ้นกู้	823	2,560	-	-	3,383	7.00 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	40	30	193	-	263	6.75 - 7.00, MLR + 4.3
หนี้สินตามสัญญาเช่า	118	531	-	-	649	1.15 - 11.53
	1,244	3,121	214	353	4,932	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

2567				2566			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ต่อกำไร ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ต่อกำไร ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ต่อกำไร ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ต่อกำไร ก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+1.0	(1,247)	+1.0	(1,247)	+1.0	(3,019)	+1.0	(2,556)
-1.0	1,247	-1.0	1,247	-1.0	3,019	-1.0	2,556

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืม ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สภาวะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในระดับต่ำเนื่องจากรายการทางธุรกิจโดยส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืม หนี้กู้และสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 57 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2566: ร้อยละ 37) (เฉพาะบริษัท: ร้อยละ 55, 2566: ร้อยละ 32) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่ากลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนและยังสามารถตกลงกับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาของหนี้สินที่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนออกไปได้อีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	328,993	-	-	328,993
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	269,804	-	-	269,804
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	302,872	-	-	-	302,872
หุ้นกู้	-	2,239,814	950,657	-	3,190,471
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	395,560	36,724	-	432,284
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	200,722	385,408	1,468,848	2,054,978
รวม	302,872	3,434,893	1,372,789	1,468,848	6,579,402

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	173,834	-	-	173,834
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	225,321	-	-	225,321
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	462,314	-	-	-	462,314
หุ้นกู้	-	1,070,934	2,663,280	-	3,734,214
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	664,030	27,237	-	691,267
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	133,448	394,500	1,520,545	2,048,493
รวม	462,314	2,267,567	3,085,017	1,520,545	7,335,443

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	317,069	-	-	317,069
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	324,836	-	-	324,836
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	192,018	-	-	-	192,018
หุ้นกู้	-	2,239,814	950,657	-	3,190,471
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	77,560	36,724	-	114,284
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	197,588	368,095	1,358,967	1,924,650
รวม	192,018	3,156,867	1,355,476	1,358,967	6,063,328

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	157,037	-	-	157,037
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	287,215	-	-	287,215
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	156,089	-	-	-	156,089
หุ้นกู้	-	1,070,934	2,663,280	-	3,734,214
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	294,887	27,237	-	322,124
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	115,123	377,677	1,407,041	1,899,841
รวม	156,089	1,925,196	3,068,194	1,407,041	6,556,520

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ก) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 4,943,571,556 บาท เป็น 3,802,747,351 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมดหรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 1,140,824,205 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568

- อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000 หน่วย ราคาเสนอขาย 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000,000 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) เพื่อคืนหนี้สินระหว่างกันหรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ทั้งนี้ราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) ก่อนวันกำหนดราคาให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพ โดยที่ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่าราคา 2 บาทต่อหุ้น

- อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (JCK-W7) จำนวนไม่เกิน 1,800,000,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 47.33 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 13/2567 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 9,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 7 (JCK-W7) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้นและมีราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ)

- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 3,802,747,351 บาท เป็น 5,702,747,351 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่รองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 100,000,000 หุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (JCK-W7) จำนวน 1,800,000,000 หุ้น
- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2568

- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,800,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (JCK-W7)
- ข) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2568 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด) โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

รับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
2. บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
3. บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นายอนุกุล อุบหลุข เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายอนุกุล อุบหลุข กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายอนุกุล อุบหลุข

กรรมการ / รองประธานกรรมการ

กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ

นายไอศูรย์ เตชะสิริธวัชกิติ

กรรมการ / กรรมการบริหาร /

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

นายอนุกุล อุบหลุข

กรรมการ / รองประธานกรรมการ

กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการ และผู้บริหาร

ดร.ปณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์

(ชื่อเดิม ดร.อภิชัย เตชะอุบล)

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริหาร

อายุ 68 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ North Central University, Arizona, U.S.A.
- ❖ ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร DAP รุ่น 39/2005
- ❖ หลักสูตร Chairman 2000
- ❖ หลักสูตร CGI รุ่น 3/2015

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ 9.31% (ถือหุ้นจำนวน 354,184,456 หุ้น ณ วันที่ 6 ม.ค. 68)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ บิดา นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์
- ❖ บิดา นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 14 ธ.ค. 65 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- ❖ 14 มี.ค. 61 – 31 ส.ค. 65 กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- ❖ 20 มี.ค. 55 – 14 มี.ค. 61 กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ 29 พ.ย. 67 – ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
- ❖ 13 ม.ค. 66 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
- ❖ 16 ม.ค. 60 – 31 ส.ค. 65 ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 29 ม.ค. 68 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ 29 ม.ค. 68 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- ❖ 17 ม.ค. 67 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีจีวาย แอนด์ ทีเอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอพี ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ 2547 – ปัจจุบัน กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด
- ❖ 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด
- ❖ 19 ต.ค. 61 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด
- ❖ 29 ต.ค. 61 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด
- ❖ 30 พ.ค. 59 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด
- ❖ 15 ต.ค. 58 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด
- ❖ 1 พ.ย. 66 – 3 ต.ค. 67 ประธานกรรมการ บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- | | | |
|--|---------------------------|---|
| ❖ กรรมการ บมจ.หลักทรัพย์ เออีซี | ❖ 2563 – 31 ส.ค. 65 | กรรมการ
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด |
| ❖ กรรมการ Barnsley Warehouse Limited | ❖ ธ.ค. 60 – 18 ก.ค. 65 | ประธานกรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด |
| ❖ กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited | ❖ 16 ส.ค. 61 – 20 ต.ค. 64 | กรรมการ
บริษัท อัครโฮลดิ้งส์ จำกัด |
| ❖ ผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี | ❖ 5 มี.ค. 61 – 1 ก.พ. 65 | กรรมการ
บริษัท อัคร ฮอสพิเทลิตี้ จำกัด
(ชื่อเดิม บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด) |
| ❖ กรรมการทรงคุณวุฒิ –องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ
เพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน | ❖ 19 พ.ย. 61 – 7 เม.ย. 63 | กรรมการ
บริษัท เจซีเค รัชดา ไฮเทล จำกัด |
| ❖ ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย | ❖ 29 ต.ค. 61 – 2563 | กรรมการ
บริษัท ซิตีไวบ์ จำกัด
(ชื่อเดิม อนาคต เดย์ ดีไซน์ จำกัด) |
| ❖ ที่ปรึกษาสมาคมหอการค้าไทยจีน | | |
| ❖ ประธานกรรมการ บริษัท ปริ้นส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด | | |

นายอนุกุล อุบหลุข

กรรมการ

รองประธานกรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการ

อายุ 65 ปี

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

❖ -ไม่มี-

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ❖ เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ❖ ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 21 ก.พ. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด
- ❖ 29 ม.ค. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ 29 ม.ค. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- ❖ 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด
- ❖ 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มิตรแมน มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
- ❖ 1 พ.ย. 66 - 3 ต.ค. 67 กรรมการ บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร DCP รุ่น 7/2001
- ❖ หลักสูตร Directors Diploma Examination
- ❖ หลักสูตร Chartered Director รุ่น 5/2009

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตรการบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า
- ❖ หลักสูตร การปฏิบัติการจิตวิทยาฝ่ายอำนวยการ รุ่นที่ 89 สถาบันจิตวิทยาความมั่นคง สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ กองบัญชาการทหารสูงสุด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ 0.02% (ถือหุ้นจำนวน 900,000 หุ้น ณ วันที่ 6 ม.ค. 68)

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ กรรมการ Barnsley Warehouse Limited
- ❖ กรรมการ Bognor Regis Warehouse Limited
- ❖ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เครดิต ฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เอ้าชิ่ง จำกัด
- ❖ หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 14 ธ.ค. 65 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ
- ❖ 1 ก.พ. 45 - ปัจจุบัน กรรมการ
- ❖ 27 ก.พ. 60 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
- ❖ 5 เม.ย. 62 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
- ❖ 31 ส.ค. 65 - 14 ธ.ค. 65 รักษาการประธานกรรมการ และรักษาการประธานกรรมการบริหาร

นายกำพล ตียะรัตน์

กรรมการ

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ 70 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ❖ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ ปริญญาตรี การบัญชี
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ❖ ปริญญาตรี นิติศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร Role of the Chairman รุ่น 22/2009
- ❖ หลักสูตร DCP Refresher รุ่น 2/2006
- ❖ หลักสูตร DCP รุ่น 30/2003
- ❖ หลักสูตร AACP รุ่น 21/2015

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตร “การเป็นนักวิเคราะห์ทางธุรกิจและเศรษฐกิจ”
รุ่น 22 ปี 2552
คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 28 มิ.ย. 66 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ❖ 1 ก.พ. 45 – ปัจจุบัน กรรมการ
- ❖ 1 ก.ค. 52 – 4 เม.ย. 62 กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ 1 มิ.ย. 66 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ
และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท สตาร์ บิซ คอลเลคชั่น จำกัด
- ❖ 2532 – 21 พ.ย. 66 กรรมการ
บริษัท เจ.พี.วี. การบัญชีและกฎหมาย จำกัด
(เลิกกิจการแล้ว)
- ❖ 2545 – 2562 กรรมการ
บริษัท ดิษฐภาดา จำกัด
- ❖ 2546 – 18 ก.ค. 65 กรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- ❖ 2552 – 10 มิ.ย. 64 กรรมการ
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ข้าราชการบำนาญกรมสรรพากร
- ❖ อดีตอนุกรรมการ ก.ตร. เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบ
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ❖ กรรมการ กรรมการบริหาร
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปริ้นตันส์ พาร์ค สวีท จำกัด

นายถวิล ไพรสณฑ์

กรรมการ

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

อายุ 87 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์
มหาวิทยาลัย Syracuse นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ❖ ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ (เกียรตินิยมดี)
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ❖ ปริญญาตรี รัฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ประกาศนียบัตรทางรัฐประศาสนศาสตร์
สถาบันสังคมศาสตร์ (Institute of Social Studies)
ประเทศเนเธอร์แลนด์

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 25 พ.ค. 66 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
- ❖ 14 ส.ค. 62 – 14 ธ.ค. 65 กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ 15 ส.ค. 66 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ รองประธานสภาผู้แทนราษฎร
- ❖ รัฐมนตรีว่าการทบวงมหาวิทยาลัย
- ❖ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร 8 สมัย
- ❖ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร แบบบัญชีรายชื่อ 1 สมัย
- ❖ สมาชิกวุฒิสภา จังหวัดนครศรีธรรมราช
- ❖ ปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลสุไหงโก-ลก จังหวัดนราธิวาส
- ❖ ปลัดเทศบาล เทศบาลเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง
- ❖ เลขาธิการนายกเทศมนตรีเทศบาลนครหลวง กรุงเทพมหานคร
- ❖ หัวหน้าเขตพระนครและหัวหน้าเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- ❖ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร
(ข้าราชการระดับ 10)
- ❖ รองอธิการบดี มหาวิทยาลัยรังสิต
- ❖ อาจารย์พิเศษ บรรยายระดับปริญญาตรี วิชาการบริหารนครหลวง
คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ❖ อาจารย์พิเศษ บรรยายระดับปริญญาโท วิชาการบริหารนครหลวง
คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ อาจารย์พิเศษ บรรยายทั่วไปในหลายสถาบัน อาทิ
มหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัยบูรพา สถาบันพระปกเกล้า เป็นต้น

ดร.วรรณธรรม กาญจนสุวรรณ**กรรมการ****กรรมการอิสระ****กรรมการตรวจสอบ**

อายุ 53 ปี

การศึกษา

- ❖ รัฐประศาสนศาสตร์ดุษฎีบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี
- ❖ รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2018

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ 0.00% (ถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น ณ วันที่ 6 ม.ค. 68)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี**การดำรงตำแหน่งในบริษัท**

- ❖ 28 มิ.ย. 2566 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ 28 ก.พ. 2563 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ
- ❖ 23 เม.ย. 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

ตำแหน่งกรรมการในหน่วยงานอื่น

- ❖ 2540 – ปัจจุบัน รองศาสตราจารย์ประจำสาขาวิชารัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ
- ❖ รองเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ฝ่ายการเมือง
- ❖ กรรมการและเลขานุการจัดตั้งสภาพัฒนาการเมือง สำนักนายกรัฐมนตรี
- ❖ ริเริ่มโครงการหลักสูตรปริญญาตรีสำหรับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน
ให้กับกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์¹

(ชื่อเดิม นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)

กรรมการ**กรรมการบริหาร****กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ**

อายุ 33 ปี

การศึกษา

- ❖ Master of Science in Real Estate City, University of London, United Kingdom
- ❖ ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน ประเทศอังกฤษ

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร DCP รุ่น 196/2014

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตร BBL Student Internship Program รุ่นที่ 58 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ❖ หลักสูตร ABC Talent : Grooming Rising Professionals รุ่นที่ 3 สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- ❖ หลักสูตร นักอุตสาหกรรมรุ่นใหม่ (Young FTI Elite 10) สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ 1.71% (ถือหุ้นจำนวน 64,958,900 หุ้น ณ วันที่ 6 ม.ค. 68)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ บุตรชาย ดร.ปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์
- ❖ พี่น้อง นายรัฐภรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี**การดำรงตำแหน่งในบริษัท**

- ❖ 11 เม.ย. 57 – ปัจจุบัน กรรมการ
- ❖ 13 พ.ย. 58 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
- ❖ 1 ม.ค. 62 – ปัจจุบัน กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ -ไม่มี-

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 21 ก.พ. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด
- ❖ 29 ม.ค. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ 29 ม.ค. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- ❖ 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด
- ❖ 23 เม.ย. 62 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อิลิโพรส โฮลดิ้ง จำกัด
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อดาลันต้า โฮลดิ้งส์ จำกัด
- ❖ 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอพี ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ❖ 7 ธ.ค. 60 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด
- ❖ 1 ธ.ค. 66 - 3 ต.ค. 67 กรรมการ บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ❖ ก.ค. 55 – 2567 กรรมการ บริษัท เวลเนส แคปปิตอล จำกัด
- ❖ 2559 – 18 ก.ค. 65 กรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- ❖ 2558 – 10 ส.ค. 64 กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์ตลาด บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

นางรัชณี ศิวเวช

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

อายุ 72 ปี

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ 31 มี.ค. 61 – 30 ก.ย. 67 กรรมการ และกรรมการบริหาร
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

การศึกษา

- ❖ ปริญญาตรี พานิชยศาสตร์
สาขาการเงิน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 46/2005
- ❖ หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 19/2006
- ❖ หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 4/2006
- ❖ หลักสูตร Pre-CFO & Fundamental CFO

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 28 มี.ย. 66 – ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร และ
กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
- ❖ 16 พ.ค. 59 – 27 มี.ย. 66 รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
- ❖ 2552 – 15 พ.ค. 59 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
- ❖ 2545 – 2552 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
- ❖ 2524 – 2545 รองผู้จัดการฝ่ายการเงิน

นายรัฐกรณ์ เตชะสิริวิภาภักดิ์ ^{/1}

(ชื่อเดิม นายณพวีร์ เตชะอุบล)

กรรมการ ^{/1}**กรรมการบริหาร ^{/1}****ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) ^{/2}**หมายเหตุ : ^{/1} ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567^{/2} ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย (แนวสูง) เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2568

อายุ 28 ปี

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

❖ -ไม่มี-

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท Major: Leadership and Development
KING'S COLLEGE LONDON
- ❖ ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) Major: Business Management
CASS Business School (City University London)

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 21 ก.พ. 68 - ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด
- ❖ 17 ม.ค. 67 - ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท อีลิทโบรส โฮลดิ้ง จำกัด
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท เวลเนส แคปปิตอล จำกัด
- ❖ 1 ธ.ค. 66 - 3 ต.ค. 67 กรรมการ
บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร DAP รุ่น 169/2020
- ❖ หลักสูตร FSD รุ่น 48/2023

การอบรมด้านการบริหารจัดการโรงแรม

- ❖ Certificate of Achievement
“Hotel General Managers Programme”
Dusit Thani College, Bangkok
- ❖ Certificate of Achievement
“Hotel Management Training Course”
The Committee for Promotion and
Supervision of the Hotel Business

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ รับราชการตำรวจ
ตำแหน่ง : รองสารวัตร ฝ่ายอำนวยการ กองบังคับการปราบปราม
การกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ 1.37% (ถือหุ้นจำนวน 51,910,800 หุ้น ณ วันที่ 6 ม.ค. 68)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ บุตรชาย ดร.ปณณพัฒน์ เตชะสิริวิภาภักดิ์
- ❖ พี่น้อง นายไอศูรย์ เตชะสิริวิภาภักดิ์

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี**การดำรงตำแหน่งในบริษัท**

- ❖ 17 ม.ค. 67 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการบริหาร
- ❖ 1 ม.ค. 68 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ
การตลาดและการขาย (แนวสูง)

นางสาวสิริพร เตมีนนท์**กรรมการ****กรรมการบริหาร****กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ****เลขานุการบริษัท**

อายุ 67 ปี

การศึกษา

- ❖ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยนเรศวร
- ❖ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรกรรมการจาก IOD

- ❖ หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 5/2016
- ❖ หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) รุ่น 2/2015
- ❖ หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 16/2014
- ❖ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014
- ❖ หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014
- ❖ หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 8/2007
- ❖ หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 13/2005 และ 22/2007
- ❖ หลักสูตร Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี**การดำรงตำแหน่งในบริษัท**

- ❖ 10 มิ.ย. 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

- ❖ 14 พ.ย. 2550 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท
- ❖ 7 มิ.ย. 2542 – ปัจจุบัน เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
- ❖ 16 พ.ค. 2559 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ❖ 14 พ.ย. 2550 – 27 มิ.ย. 2566 เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและค่าตอบแทน
- ❖ 2546 – 16 พ.ค. 2559 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ❖ 2537 – 2546 ผู้จัดการฝ่ายบริหาร

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ -ไม่มี-

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ 1 พ.ย. 66 – 3 ต.ค. 67 กรรมการ บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ตำแหน่งกรรมการในหน่วยงานอื่น

- ❖ 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ที่ปรึกษานายกสมาคม และกรรมการ สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- ❖ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
- ❖ อุปนายก เลขาธิการ และกรรมการ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

นายชัยยะ ลาภวรกิจชัย**ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน**

อายุ 55 ปี

การศึกษา

- ❖ ปริญญาโท เศรษฐศาสตรธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ❖ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมจากสถาบันอื่น

- ❖ หลักสูตร “การพัฒนานักบริหารระดับกลาง”
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ หลักสูตร “Business Research for Banking”
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ หลักสูตร “Modern Manager Program”
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ หลักสูตร “The 7 Habits of Highly Effective People”
PacRim Group
- ❖ หลักสูตร “การบริหารความเสี่ยง”
ศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษา สถาบันบัณฑิตฯ ศศินทร์
- ❖ หลักสูตร “การอ่านและวิเคราะห์งบการเงิน”
ศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษา สถาบันบัณฑิตฯ ศศินทร์
- ❖ หลักสูตร “ที่ปรึกษาทางการเงิน”
สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย (ASCO)
- ❖ หลักสูตร “นักลงทุนสัมพันธ์”
ศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ตลาดทุน (TSI)
- ❖ หลักสูตร “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ”
สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SAA)
- ❖ หลักสูตร “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ”
ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

- ❖ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี**การดำรงตำแหน่งในบริษัท**

- ❖ 1 มิ.ย. 2565 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ❖ -ไม่มี-

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ผู้อำนวยการฝ่าย (VP)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ❖ รองผู้อำนวยการฝ่าย (VP)
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
- ❖ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน, เลขานุการคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร
บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ❖ ฝ่ายสินเชื่อและการตลาดด้านธุรกิจแฟคตอริง
บริษัท สยามสามัคคีลีสซิ่ง จำกัด
- ❖ หัวหน้าฝ่ายสินเชื่อ
บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ สยามซิตี้ ซินดิเคท จำกัด
- ❖ ผู้ช่วยนักวิจัย สายงานวิจัยด้านเศรษฐกิจ
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายวิชญ ศิริรัตน์ ^{/1}

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ

หมายเหตุ: ^{/1} นายวิชญ ศิริรัตน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ มีผลวันที่ 13 กันยายน 2567

อายุ 55 ปี

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

❖ -ไม่มี-

การศึกษา

- ❖ Master of Art, Marketing
Webster University, United Kingdom
- ❖ Bachelor of Science, Hospitality Management
U.S. International University-Europe

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

❖ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)

❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ❖ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ❖ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โกลด์สตาร์และอินดัสเทรียล
- ❖ รองผู้อำนวยการฝ่าย (SVP)
บมจ. ฟินันซ่า แอสเซท แมเนจเม้นท์
- ❖ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ❖ ผู้จัดการการลงทุน
บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
- ❖ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย (AVP)
บมจ. ธนาคารทหารไทย
- ❖ ผู้จัดการที่ปรึกษาด้านทรัพย์สิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ❖ เจ้าหน้าที่การตลาดอาวุโส
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ

❖ -ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี

การดำรงตำแหน่งในบริษัท

- ❖ 5 ก.ค. 2564 – 13 ก.ย. 67 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนาธุรกิจ

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ

ของ

บริษัทย่อย และบริษัทร่วมลงทุน

รายละเอียดกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมลงทุน ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

รายชื่อกรรมการ	JCK	บริษัทย่อย					บริษัทร่วมลงทุน
		CROWN	SG	JCKU	RDR	JCK SATHORN HOTEL	BGY & TFD
ดร. ปิณณพัฒน์ เตชะศิริวิภาภักดี	/, /***, XC	/	/, /***	/			/
นายกัมพล ตียะรัตน์	/, AC.C						
นายถวิล ไพรสณฑ์	/, AC						
ดร. วรณธรรม กาญจนสุวรรณ	/, AC						
นางรัชณี ศิวเวช	/, X, D/*						
นายรัฐกรณ์ เตชะศิริวิภาภักดี	/, X		/			/	
นายอนุกุล อุบลนุช	/, /**, X, /*	/	/	/	/	/	/
นายไอศูรย์ เตชะศิริวิภาภักดี	/, X, D/*	/	/	/	/	/	/
นางสาวสิริพร เตมีนนท์	/, X, D/*						
นายจาง เหลียงกั๋ง							/***
นายจาง เจียฟง							/
นายเจ้อเซี่ย หลิว							/

หมายเหตุ : /*** = ประธานกรรมการ, /** = รองประธานกรรมการ, /* = กรรมการผู้จัดการ, D/* = กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ , / = กรรมการ, AC.C = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, CGNR.C = ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน, CGNR = กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน, XC = ประธานกรรมการบริหาร, X = กรรมการบริหาร, CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, CFO = ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการเงิน

JCK	หมายถึง	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
JCKU	หมายถึง	บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
SG	หมายถึง	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
CROWN	หมายถึง	บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
RDR	หมายถึง	บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด
JCK SATHORN HOTEL	หมายถึง	บริษัท เจซีเค สาทร โฮเทล จำกัด
BGY & TFD	หมายถึง	บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ตรวจสอบภายใน และงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 38 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2542 ได้แต่งตั้ง นายธีรชัย มีแก้ว หัวหน้าผู้จัดการ สำนักงาน บัญชี โปรส แอนด์ คอนส ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 – 2546 (สัญญาจ้างรายปี)

ปี พ.ศ. 2547 – 2555 บริษัทและบริษัทย่อย ทำสัญญาจ้างสำนักงานแอมโพร 2004 (สัญญาจ้างรายปี) โดยมอบหมาย นาย ธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบภายใน เนื่องจากมีหนังสือจากนายธีรชัย มีแก้ว ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2547 ขอเปลี่ยนแปลงชื่อสำนักงาน

ปี พ.ศ. 2556 – 2560 บริษัทและบริษัทย่อย ทำสัญญาจ้างผู้ตรวจสอบบัญชีในนามบุคคลคือ นายธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบ ภายในของบริษัท (สัญญาจ้างรายปี)

ปี พ.ศ. 2561 – 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ทำสัญญาจ้างบริษัท แอมโพร ออดิท จำกัด (สัญญาจ้างรายปี) โดยมอบหมาย นายธีรชัย มีแก้ว เป็นผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อ- นามสกุล นายธีรชัย มีแก้ว

อายุ 59 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา 2538 – 2541 ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2534 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2527 – 2531 ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม	2567	- TFRS Update 2567 - Update ภาษีเงินได้นิติบุคคล
	2566	- Update มาตรฐานรายงานทางการเงิน NPAEs (2565) เปรียบเทียบกับ มาตรฐาน PAEs - ปรับปรุง ปิดบัญชี แบบมีอาชีพ - จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี - Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสีย สาธารณะ (TFRS for NPAEs)
	2565	- โครงการอบรมจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี เฉพาะผู้สอบบัญชี รับอนุญาต รุ่นที่ 6 - กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินสู่การวัดมูลค่าสินทรัพย์และ หนี้สินประเภทต่าง ๆ และการเปลี่ยนแปลงของ TFRS for SMEs

		<ul style="list-style-type: none"> - ประเด็น TFRS :ข้อสังเกตการตรวจคุณภาพงานสอบบัญชีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2556 – 2563 - ความแตกต่างด้านบัญชีและภาษี พร้อมอัปเดตประเด็นภาษี และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง ปี 2565
	2561	<ul style="list-style-type: none"> - บัญชีกับความยั่งยืนในกระแสดิจิตอล - Update ประเด็นสำคัญของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ปี 2561 - รู้ประเด็นปรับ จับประเด็นเปลี่ยน ใน TSA 250 (ปรับปรุง) - ทำความรู้จักเครื่องมือทางการเงิน: (ร่าง) TFRS 9 - ประเด็นแตกต่างทางบัญชี NPAEs กับภาษี ด้านรายได้และแนวทางการและความเสี่ยงจากการทุจริต - ประเด็นแตกต่างทางบัญชี NPAEs กับภาษี ด้านทรัพย์สินหนี้สิน และการบัญชีเพื่อการวางแผนและการวัดผล
	2560	<ul style="list-style-type: none"> - เจาะลึก ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และต้นทุนการกู้ยืม - การบัญชีบริหารเชิงกลยุทธ์และการกำกับดูแลกิจการ และการบัญชีนิติวิทยา - การจัดทำงบกระแสเงินสดสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ และก้าวทันมาตรฐานการสอบบัญชีและรายงานของผู้สอบบัญชี - การทำงบกระแสเงินสดส่วนบุคคลเพื่อบรรลุเป้าหมายทางการเงิน - กรอบการบริหารความเสี่ยง 2017 (Enterprise Risk Management Integrating with Strategy and Performance : 2017)
ประวัติการทำงาน	2542 – ปัจจุบัน	ผู้ตรวจสอบภายใน บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท แอมโปร ออดิท จำกัด
	2559 – 2567	ที่ปรึกษาคณะกรรมการตรวจสอบ บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
	2538 – 2542	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
	2535 – 2538	รองผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)
	2531 – 2534	พนักงานตรวจสอบอาวุโส บริษัท เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/คลังสินค้าที่มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/คลังสินค้าที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK ที่ดิน นิคมอุตสาหกรรมที เอพี 1 จำนวน 1.57 ไร่ และทีเอพี 2 จำนวน 889.90 ไร่ และที่ดินนอก โครงการจำนวน 1,230 ไร่	1,897.65	-	-	-	-	1,230.10	<p>ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยพื้นที่ 26.22 ไร่ วงเงิน 55.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 46.39 ล้านบาท</p> <p>ค้ำประกันสินเชื่อกับบุคคลภายนอก ด้วยพื้นที่ 358.47 ไร่ วงเงิน 380.00 ล้านบาท</p> <p>ในเดือน กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 75.22 ไร่ วงเงิน 31.50 ล้านบาท เป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ของบริษัทย่อยในคดีภาษีธุรกิจเฉพาะ ต่อกรมสรรพากร</p> <p>เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 72.37 ไร่ ราคาประเมิน 243.48 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562</p> <p>เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 417.74 ไร่ ราคาประเมิน 1,697.06 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563</p> <p>เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้นำที่ดิน 165.65 ไร่ ราคาประเมิน 488.95 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563</p> <p>เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้นำที่ดิน 87.26 ไร่ ราคาประเมิน 418.85 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562</p>

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่อยู่ ระหว่าง การ ก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
สิทธิการเช่าที่ดิน							
โครงการนครพนม	1,335.57					378.50	
โครงการธรรมนิสงฆ์	12.84					11.76	
JCKU							
โรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรม	10.27	4	1	-	5	-	-
แหลมฉบัง							
โรงงานสำเร็จรูป	39.95	10	4	-	14	646.17	ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 300.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 270.00 ล้านบาท
บางเสาธง							
คลังสินค้า							
คลังสินค้าท่าสะพาน	57.31	5.5	2.5	-	8	1,065.95	เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 บริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของโครงการ ราคาประเมิน 1,493.70 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562
รวม	3,355.42	19.5	7.5	-	27	5,877.79	

2. อาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK					
เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน	9.04	19 ธ.ค. 66	588.00	451.98	วางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2562
มหาตเล็ก เรสซิเดนเชส	1.82	14 ธ.ค. 61	414.00	247.69	-
CROWN					
15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส	2.37	16 ก.พ. 67	499.06	251.10	บริษัทได้นำห้องชุดจำนวน 8 ห้อง วางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2562
รวม					

3. อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ (ตรม.)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
JCK อาคารสำนักงาน	1,695.44	-	-	7.12
SG เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1	15,022.84	29 ธ.ค. 2565	22.70	-
มิลเลนเนีย	11,941.50	29 ธ.ค. 2565	89.80	20.73
รวม	28,659.78		112.5	27.85

4. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	JCK	JCKU	SG	CROWN	RDR	รวม
ส่วนปรับปรุงตกแต่งอาคาร	19.82	2.62	-	0.08	-	22.87
อุปกรณ์สำนักงาน	13.71	1.95	7.78	1.26	0.10	24.06
อุปกรณ์ดำเนินงาน	246.18	2.02	8.54	0.37	-	75.07
เฟอร์นิเจอร์	-	-	-	0.01	-	0.01
ยานพาหนะ	43.07	3.34	2.26	-	-	59.14
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(101.16)	(8.35)	(18.49)	(1.67)	(0.05)	(127.01)
รวม	221.63	1.58	0.09	0.05	0.05	54.14

สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	ระยะเวลา	อายุคงเหลือ	ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
1	JCK (ผู้เช่า) กับ วชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า)	โครงการมหาตมะ เรสซิเดนเซส	สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการ ปลูกสร้างอาคาร	30 ปี	-
2	JCK (ผู้เช่า) กับ วัดท่าสะอ้าน (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินในนิคม อุตสาหกรรม	30 ปี (15 มิถุนายน 2561 ถึง 14 มิถุนายน 2591)	24 ปี	0.81
3	JCK (ผู้เช่า) กับ กระทรวงการคลัง (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินราชพัสดุเศรษฐกิจ พิเศษนครพนม	50 ปี (15 กรกฎาคม 2562 ถึง 14 กรกฎาคม 2612)	45 ปี	12.23
4	SG (ผู้เช่าช่วง) กับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง)	อาคารสำนักงาน มิลเลนเนีย	30 ปี (1 ธันวาคม 2538 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568)	11 เดือน	-
5	JCK (ผู้เช่า) กับบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (ผู้ให้เช่า)	อาคารสำนักงาน	3 ปี (1 กันยายน 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2568)	8 เดือน	10.78
6	JCKU (ผู้เช่า) กับกลุ่มบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง กัน (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินในอำเภอบางเสาธง	30 ปี (1 พฤศจิกายน 2565 ถึง 31 ตุลาคม 2595)	28 ปี	3.08

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทเพื่อขยายธุรกิจและแยกขอบเขต อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมดูแลบริษัทที่ลงทุน โดยจะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทเหล่านั้น หากเป็นบริษัทย่อย บริษัทจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และในบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการที่บริษัทจะส่งเข้าไปจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่บริษัทย่อยจะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยเหล่านั้น รวมทั้งการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องอื่นใด ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้หากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีอำนาจควบคุม มีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทตัวแทนของบริษัทที่เป็นกรรมการในบริษัทนั้น ๆ ต้องรายงานและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยมูลค่ารวม 592.32 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีคงเหลือเท่ากับ 370.40 ล้านบาท ประกอบด้วย

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วน การลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่า เงินลงทุน (ตามราคาทุน) (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการลดลง ของมูลค่า เงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่า เงินลงทุน (ตามบัญชี) (ล้านบาท)
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด)	ก่อสร้างโรงงาน มาตรฐานและคลังสินค้า เพื่อวัตถุประสงค์ขาย และให้เช่า	425.00	100.00	422.55	226.20	196.35
บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด	อาคารสำนักงานเพื่อ วัตถุประสงค์ให้เช่า	100.45	100.00	87.85	-	87.85
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดที่อยู่อาศัย เพื่อวัตถุประสงค์ขาย	220.00	100.00	15.90	-	15.9
บริษัท เจซีเค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด)	เป็นผู้จัดการบริหาร กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า	43.50	100.00	43.50	43.50	0
บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มหาดเล็กหลวง จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70.30	100.00	70.30	-	70.30
รวม				640.10	269.70	370.40

บริษัทยังมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ได้แก่ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “BGY&TFD” โดยบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นอยู่ในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งปัจจุบัน BGY&TFD มีทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ตามบัญชี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 216.10 ล้านบาท

รายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สิน	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์	วันที่ประเมิน
1	ที่ดินเปล่า โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 570-3-86.2 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน และใช้ในกิจการของธนาคารได้	7-พ.ย.-65
2	ที่ดินเปล่า นอก โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 410-2-78 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	18-ธ.ค.-66
3	ที่ดินเปล่า นอก โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 165-2-61 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	19-ธ.ค.-66
4	ที่ดินเปล่า นอก โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 130-0-50 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสถาพร รัตนกำพล	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	15-ก.พ.-65
5	ที่ดินเปล่า นอก โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 26-0-89 ไร่	บริษัท โนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายธนากร ขาดิพงษ์	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน ใช้ในการพิจารณาสินเชื่อ	8-พ.ย.-67
6	ที่ดินเปล่า นอก โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 72-1-48 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	19-ธ.ค.-66
7	ที่ดินโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า เนื้อที่ 9-0-42.3 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	19-ธ.ค.-66
8	สิทธิการเช่าที่ดิน ขอยมหาดเล็กหลวง 2	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	15-ก.พ.-61
9	อาคารชุดพักอาศัย โครงการสุขุมวิท 15 เรสซิเดนเซส จำนวน 8 ห้อง	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	11-พ.ย.-65
10	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Green Park 1 เนื้อที่ 57-1-25.20 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	09-ธ.ค.-65
11	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางเสาธง เนื้อที่ 17-0-12.30 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	18-พ.ย.-65
12	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางเสาธง เนื้อที่ 25-2-36 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	18-พ.ย.-65
13	อาคารมัลเลเนีย	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	29-ธ.ค.-65
14	อาคารเอสจี ทาวเวอร์	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	29-ธ.ค.-65
15	ที่ดินเปล่า นอกโครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 87-1-2 ไร่	บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นางสาวสินธุติ ธรรมสุดติ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	19-ธ.ค.-66
16	ที่ดินเปล่า นอกโครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 75-0-87 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน และใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้	17-พ.ย.-65
17	ที่ดินเปล่า นอกโครงการนิคมอุตสาหกรรม TFDIE 2 เนื้อที่ 187-3-78 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน และใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้	11-พ.ย.-65
18	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง JC KEVIN Sathorn เนื้อที่ 2-3-65.2 ไร่	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	นายประชุม เครือครัด	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน และใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้	09-ธ.ค.-65
19	ที่ดินเปล่า โครงการนิคมอุตสาหกรรม TFD2 ส่วนขยาย เนื้อที่ 1,230-0-41 ไร่	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน และใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้	30-ธ.ค.-67

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

บททั่วไป

1. หลักการและเหตุผล

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) หรือเรียกอย่างย่อว่า “บริษัท” มีนโยบายอย่างเด่นชัดในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์และด้วยจรรยาบรรณทางธุรกิจอย่างสูงภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารจัดการธุรกิจที่ดี และได้ทำการศึกษาหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และได้ทำการปรับปรุงหลักการต่าง ๆ ไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทเพื่อนำมาปรับใช้ให้สอดคล้องตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อจัดทำเป็นหลักการของการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้วยเหตุผลที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1 เพื่อเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายและเป็นเครื่องมือที่ดีและมีประสิทธิภาพสำหรับการวัดผลประกอบการของบริษัท
- 1.2 เป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุน เกิดประสิทธิภาพ มีความน่าเชื่อถือ และสามารถสร้างส่วนเพิ่มในมูลค่า (Premium) ให้แก่บริษัทได้อย่างยั่งยืน
- 1.3 เป็นการสร้างระบบบริหารจัดการที่ดี โดยเริ่มจากผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายคือ คณะกรรมการของบริษัท โดยกรรมการต้องมีวิสัยทัศน์ และเข้าใจในการดำเนินธุรกิจ มีความเป็นอิสระ โปร่งใส เป็นที่ยอมรับของสาธารณชน ซึ่งจะสามารถขจัดอิทธิพลการแทรกแซงจากฝ่ายต่าง ๆ

2. ความสำคัญของการจัดให้มีคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

การจัดให้มีคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ และมีการประเมินผลการกำกับดูแลที่ดี ย่อมทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มต่อบริษัทและเกิดประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น หน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ ลูกค้า บุคลากร และประชาชน ดังต่อไปนี้

- 2.1 สร้างความโปร่งใส และมีมาตรฐานการปฏิบัติที่ชัดเจน และเป็นสากล
- 2.2 เป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือ และความมั่นใจให้แก่สาธารณชน ผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ
- 2.3 สร้างความมั่นใจในการลงทุน และทำให้มูลค่ากิจการสูงขึ้นอย่างยั่งยืน
- 2.4 ทำให้เกิดรูปแบบกิจการอันเป็นที่ยอมรับ และสามารถแข่งขันได้ในสภาพตลาดการแข่งขันเสรี
- 2.5 ทำให้เกิดการสร้างพันธมิตรผูกพัน เพื่อให้ฝ่ายบริหารใช้อำนาจภายในขอบเขต รวมถึงการสร้างกรอบความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารและคณะกรรมการต่อผู้มีส่วนได้เสียและสังคมส่วนรวม ทำให้เกิดระบบความรับผิดชอบต่อผู้บริหารต่อคณะกรรมการ และคณะกรรมการต่อผู้ถือหุ้น เป็นลำดับขั้นไป
- 2.6 เป็นเครื่องมือการตรวจสอบการทำงานด้านต่างๆ ของบริษัท ที่จะให้ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานให้มีประสิทธิผลและประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น
- 2.7 ป้องกันการแสวงหาประโยชน์ ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และเสริมสร้างความโปร่งใสของการบริหารจัดการ

3. หลักปฏิบัติในการดำเนินการตามคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

เพื่อให้การกำกับดูแลที่ดีมีผลในทางปฏิบัติอย่างแท้จริง และเกิดประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้จัดทำคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- 3.1 เพื่อเป็นการกำหนดกรอบ การติดตามผลการปฏิบัติ และการดำรงไว้ซึ่งการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้มีความสอดคล้องกับ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรวมถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โครงสร้างของคณะกรรมการ การเปิดเผยข้อมูล ความรับผิดชอบต่อสังคม และจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน
- 3.2 บริษัทได้รวบรวมนโยบาย และจรรยาบรรณต่าง ๆ เกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติที่ดีในการดำเนินธุรกิจเพื่อใช้อ้างอิง เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานของบริษัท
- 3.3 หลักการกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมถึงนโยบาย และจรรยาบรรณต่าง ๆ ในคู่มือฉบับนี้ ถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งที่บุคลากรทุกระดับต้องทำความเข้าใจ ยึดมั่น และปฏิบัติให้ถูกต้องในการทำงานประจำวันเป็นประจำ และไม่มีบุคคลใดที่จะมีสิทธิ หรืออนุญาตให้บุคลากรของบริษัทคนใด กระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อหลักการ นโยบาย และจรรยาบรรณในคู่มือฉบับนี้ได้ หากบริษัทพบว่าการละเมิดต่อหลักการในคู่มือฉบับนี้ และผลการสอบสวนอย่างเป็นธรรม ปรากฏว่าเป็นจริง จะมีการพิจารณาลงโทษทางวินัย และ/หรือกฎหมายตามความเหมาะสมแล้วแต่กรณี
- 3.4 บริษัทคาดหวังให้บุคลากรทุกคน มีการรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัด หรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการต่าง ๆ ในคู่มือฉบับนี้ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่มีอาจารย์รายงานต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรงได้ อาจขอคำปรึกษาจาก ผู้บังคับบัญชาระดับสูงขึ้นไป ผู้ตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล โดยข้อมูลที่ให้นั้น จะถือปฏิบัติ เป็นข้อมูลลับ ทั้งนี้ ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ในการสอดส่องดูแล และให้คำแนะนำ ผู้ใต้บังคับบัญชา ตามลำดับชั้นให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย และจรรยาบรรณที่ได้กำหนดไว้ในคู่มือฉบับนี้โดยสม่ำเสมอ
- 3.5 คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฉบับนี้ จะต้องได้รับการพิจารณาปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันทุกปี โดยคณะบริหาร/สำนักกรรมการ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีเจตนาที่จะกำหนดนโยบายและจรรยาบรรณขึ้นในทุก ๆ เรื่อง แต่จะ กำหนดขึ้นเฉพาะในเรื่องที่มีความสำคัญและมีการปฏิบัติกันอยู่เสมอหรือมีการปฏิบัติผิดพลาดบ่อยหรือมีวิธีปฏิบัติที่ ขัดซ้อนเท่านั้น ดังนั้น หากมีข้อสงสัยในการปฏิบัติตามหลักการ นโยบายหรือจรรยาบรรณใด ๆ ในคู่มือฉบับนี้ ขอให้สอบถามได้ที่สำนักกรรมการ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ ได้เสมอ

อย่างไรก็ตาม ในการตรวจสอบการใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้อง สามารถกระทำได้โดยสอบถามตัวเองก่อนว่าสิ่งที่จะทำนั้น

1. เป็นสิ่งที่ถูกต้องหรือไม่
2. เป็นที่ยอมรับและสามารถเปิดเผยต่อสังคมได้หรือไม่
3. เป็นการทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทหรือไม่

คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) หรือเรียกอย่างย่อว่า “คณะกรรมการ” ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการจึงได้กำหนดหลักการต่าง ๆ ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ทั้งนี้คณะกรรมการได้มีการทบทวนและปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ และเผยแพร่นโยบาย รวมถึงข้อมูลต่าง ๆ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.jck.international>

ทั้งนี้ในปี 2567 คณะกรรมการของบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนหลักการที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งยัง จัดให้มีการส่งเสริมและให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานของบริษัท ถึงหลักการต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นวินัยอย่างหนึ่งของบุคลากรในทุกระดับที่จะต้องปฏิบัติตาม รวมทั้งได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการต่าง ๆ ของบุคลากรของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบว่ามีบุคลากรของบริษัทผู้ใดประพฤติผิดฝ่าฝืนหลักการดังกล่าวข้างต้น

คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ สามารถแบ่งได้เป็น 11 หมวดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- | | |
|------------|--|
| หมวดที่ 1 | ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ |
| หมวดที่ 2 | คณะกรรมการ |
| หมวดที่ 3 | จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน |
| หมวดที่ 4 | การรายงานทางการเงิน รายงานทางการบริหาร และการควบคุมภายใน |
| หมวดที่ 5 | การบริหารความเสี่ยง |
| หมวดที่ 6 | สิทธิของผู้ถือหุ้น |
| หมวดที่ 7 | การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน |
| หมวดที่ 8 | บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย |
| หมวดที่ 9 | การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส |
| หมวดที่ 10 | การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม |
| หมวดที่ 11 | การต่อต้านการคอร์รัปชัน |

หมวดที่ 1 ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะเป็นองค์กรที่ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีเลิศ มีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้มีความคล่องตัว มีขีดความสามารถในการแข่งขัน และสามารถดำเนินงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้ที่มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นองค์กรที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อสร้างคุณค่าเพิ่มให้แก่กิจการและเป็นที่ยอมรับของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจากเจตนารมณ์ดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งเน้นให้บุคลากร มีทัศนคติที่ดี มีพฤติกรรมการเรียนรู้ มีการพัฒนาการดำเนินงานอย่างสร้างสรรค์ และมีจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม ปรัชญาดังกล่าวประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. หลักสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.1 Accountability

คือ ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง และสามารถชี้แจง/อธิบายการตัดสินใจนั้นได้

1.2 Responsibility

คือ ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ

1.3 Equitable Treatment

คือ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย และมีคำอธิบายได้

1.4 Transparency

คือ ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

1.5 Vision to create long term value

คือ การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว

1.6 Ethics

คือ การมีจริยธรรม/จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

2. ค่านิยมองค์กร (Corporate Values)

- 2.1 ต่อผู้ถือหุ้น - จะดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ให้มีการเติบโตและมีกำไรอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่ดี
- 2.2 ต่อลูกค้า - สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าโดยผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพสูงในระดับมาตรฐานสากล ด้วยราคายุติธรรม
- 2.3 ต่อพนักงาน - จะสนับสนุนการพัฒนาความสามารถการทำงานระดับมืออาชีพอย่างต่อเนื่องให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานให้ทัดเทียมบริษัทชั้นนำ
- 2.4 ต่อชุมชน - จะรับผิดชอบต่อและมีส่วนร่วมในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชน
- 2.5 ต่อคู่ค้า - จะสร้างความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน

3. วัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture)

- 3.1 ทิศนคติ
 - มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ
 - มุ่งเน้นผลประโยชน์ทางธุรกิจเป็นหลัก
 - มุ่งเน้นลูกค้า
 - มุ่งเน้นให้องค์กรมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
 - มีจิตสำนึกในการทำงานเป็นทีม โดยมีเป้าหมายร่วมกันที่ชัดเจน
- 3.2 วิธิตด
 - คิดเชิงวิเคราะห์อย่างเป็นระบบเชิงยุทธศาสตร์ และตรงประเด็น
- 3.3 พฤติกรรมในการทำงาน
 - มีการรอบและแผนการทำงานที่ชัดเจน
 - วิธีการทำงานต้องปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมได้ตามสถานการณ์
 - ทำงานเป็นทีม
 - บันทึก เก็บข้อมูล เพื่อวิเคราะห์ และสร้างเป็นองค์ความรู้
 - มีระบบการถ่ายทอดวิธีการทำงานอย่างเป็นระบบ
 - บริหารเวลาเป็น

หมวดที่ 2 คณะกรรมการ

1. หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1.1 ภาวะผู้นำและความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการภายใต้การนำของประธานกรรมการ จะต้องมีความรู้และสามารถควบคุมการดำเนินการของผู้บริหาร ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของบริษัทโดยสามารถสร้างและเพิ่มพูนคุณค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ (Stakeholders)
- คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระจากภายนอก ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และควรมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อย 3 เดือน/ครั้ง โดยกรรมการอิสระจะต้องเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่น อย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ รักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง และเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ
- บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการได้รับการเลือกตั้งมาจากคณะกรรมการบริษัท และเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบายการติดตามประเมินผลและการบริหารงานออกจากกัน ประธานกรรมการมีภาวะผู้นำและบทบาทหลักในการดูแลให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายผู้บริหาร กำหนดระเบียบวาระการประชุมตามหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม คณะกรรมการและ ผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม

1.2 องค์ประกอบของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง

- คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย
 - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
 - กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร
 - กรรมการอิสระ

- บริษัทมุ่งหวังให้มีกรรมการอิสระที่มีความเป็นมืออาชีพมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- คณะกรรมการบริษัทมาจากผู้ทรงคุณวุฒิในสาขาต่าง ๆ เพื่อผสมผสานความรู้ความสามารถต่าง ๆ ที่จำเป็นซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 3 คน ผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมายอย่างน้อย 1 คนและผู้มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินอย่างน้อย 1 คน
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นไปตามวาระที่กำหนดไว้โดยเจาะจง มีความโปร่งใสและชัดเจนโดยเปิดเผยจำนวนปีการดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละคนในแบบ 56-1 One Report และบน Website ของบริษัท

1.3 การจัดตั้งคณะกรรมการอื่น ๆ

- คณะกรรมการตรวจสอบ : คณะกรรมการต้องจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชี/การเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ/กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ดูแลรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การคัดเลือกผู้ตรวจสอบบัญชี การพิจารณาข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ซึ่งปัจจุบันกรรมการอิสระ 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และทั้ง 3 คน มีความรู้ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- | | | |
|----------------|-------------|----------------------|
| 1. นายกัมพล | ดิยะรัตน์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายถวิล | ไพโรจน์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. ดร. วรณธรรม | กาญจนสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

นอกจากนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

2. คุณสมบัติ/คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด
- คณะกรรมการพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัทอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละคนไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท
- กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทอื่น ซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน และยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติตามเกณฑ์ของกรรมการอิสระ (Independent Director) โดยกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนต้องมีการอิสระอย่างน้อย 3 คน และคณะกรรมการควรเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทสามารถกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระมากกว่าเกณฑ์ที่ ตลท. และ ก.ล.ต. กำหนดไว้ได้

บริษัทได้กำหนดเรื่องคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องหรือกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งคุณสมบัติดังกล่าวสอดคล้องเป็นไปตามสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ข้อ 17 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีคุณสมบัติดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้

3. หน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ

3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ทบทวนและให้ความเห็นชอบในการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด
2. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการโดยสม่ำเสมอ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
3. กำหนดวิสัยทัศน์ของกิจการ และรับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของผู้บริหารโดยให้มีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
4. ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานต่าง ๆ พร้อมทั้งติดตามให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ให้ความมั่นใจว่า ระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความเชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งจะเปิดเผยไว้ในแบบ 56-1 One Report
6. สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
7. ให้ความมั่นใจว่าวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เป็นอยู่ของคณะกรรมการสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
8. คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่างๆ ในวงเงินมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติรายการและค่าใช้จ่ายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท

9. คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของกิจการ และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการจะร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
10. ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะดำเนินการเมื่อมั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้
11. ในกรณีที่กิจการมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
12. คณะกรรมการจะดูแลให้กิจการกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหาโดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
13. การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการ 1 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

1. สอบทานการเงินของบริษัทเพื่อให้งบการเงินแสดงฐานะการเงินตามความเป็นจริง
2. สอบทานให้มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในจากการปฏิบัติหน้าที่และการรายงานต่าง ๆ รวมถึงรายงานบังคับบัญชาของหน่วยงานนี้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทให้บริการอื่นนอกเหนือจากการสอบบัญชี (non-audit service) ที่อาจทำให้ขาดความเป็นอิสระ รวมถึงการจัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมด้วยอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ
5. พิจารณาให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานนี้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ของบริษัทซึ่งจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกคน โดยการรายงานจะประกอบด้วย การรายงานจำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในประเด็นดังนี้

- ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
- รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

4. บทบาทหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการ

ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่รับผิดชอบของประธานกรรมการได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน
- การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

5. คุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ และดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงรับผิดชอบดูแลการประชุมของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

- เข้าใจในธุรกิจของบริษัทและบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานเลขานุการบริษัท รวมถึงมีความรู้ขั้นพื้นฐานในหลักการของกฎหมายและกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดหาความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษากฎหมาย เป็นส่วนที่จะส่งเสริมความรู้ความเข้าใจดังกล่าวข้างต้น

- มีความรู้ ความเข้าใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- ไม่มุ่งหวังผลประโยชน์ส่วนตัวจากโอกาสทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเก็บรักษาความลับของบริษัท ได้เป็นอย่างดี และยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลเสียต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัท
- มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีความสามารถในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายงานและหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัท และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสารของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น และแบบ 56-1 One Report ของบริษัท รวมถึงงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พร้อมทั้งนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแล โดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ และข่าวสารของบริษัท
- ดำเนินการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมาย

บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวสิริพร เตมีนนท์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ชื่อ – สกุล

นางสาวสิริพร เตมีนนท์

ตำแหน่ง

กรรมการ

กรรมการบริหาร

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
เลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาอังกฤษ

มหาวิทยาลัยนเรศวร

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การเงิน

Roosevelt University เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบัน

- Ethical Audit Committee Program (ELP) รุ่น 2/2015

กรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Advanced Audit Committee Program (AAP) รุ่น 16/2014
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น SEC/2014
- Role of the Chairman Program (RCP) รุ่น 34/2014
- Effective Minute Taking (EMT) รุ่น 8/2007
- Company Secretary Program (CSP) รุ่น 22/2007
- Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่น 1/2006
- Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 5/2016

6. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการ และการได้รับเอกสารและข้อมูล

- ให้สำนักกรรมการ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น และการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ควรได้รับรู้
- บริษัทจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- คณะกรรมการควรอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมโดยสม่ำเสมออย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และตามความจำเป็นหากมีกรณีที่มีวาระพิเศษ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม การขาดการประชุมคณะกรรมการมากกว่า 3 ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถือว่าไม่มีความประสงค์จะเป็นคณะกรรมการบริษัทอีกต่อไป
- ในกรณีที่บริษัทไม่ได้มีประชุมทุกเดือน บริษัทควรส่งรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับ ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ
- การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ประธานกรรมการควรเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม โดยการปรึกษารื้อกับกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการควรพิจารณาคำขอของกรรมการบางท่านที่จะบรรจุเรื่องอื่นที่สำคัญเป็นวาระการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป
- ประธานกรรมการควรให้ความมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการได้มีการจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ผู้บริหารจะเสนอ เอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ
- ประธานกรรมการควรมีมาตรการที่ชัดเจนเพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าโดยมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่าง ๆ ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง สำหรับเอกสารประกอบการประชุมต้องจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้โดยขอเอกสารและข้อมูล คำปรึกษา และบริการต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน จากผู้บริหารระดับสูงหรือเลขานุการบริษัท และอาจขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาภายนอกเมื่อจำเป็น โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัท เพื่อประกอบการประชุมในแต่ละครั้ง
- ควรมีการจัดบันทึกผลการประชุมคณะกรรมการไว้ให้ชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การประเมินผลของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการควรจัดทำแบบประเมินผลตนเองเพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการควรจัดทำมีบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะ ๆ ตามที่กำหนด
- กรรมการผู้จัดการควรมีส่วนร่วมในการอธิบายถึงความคาดหวังของตนเองที่จะได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการควรจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาให้มีส่วนในการกำหนดแนวทางและเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในแบบ 56-1 One Report

ขั้นตอนและผลการประเมินของคณะกรรมการ

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง ในรูปแบบของการประเมินตนเองรายคณะ ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยชื่อกรรมการที่ทำการประเมินและข้อมูลที่ได้รับจากการประเมินนั้นจะไม่แจ้งให้กรรมการที่ถูกประเมินทราบ ทั้งนี้แบบประเมินผลกรรมการทั้งคณะ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ ได้แก่
 1. โครงสร้างของคณะกรรมการ
 2. การกำหนดกลยุทธ์และทิศทางบริษัท
 3. การติดตามและประเมินผลงานของฝ่ายจัดการ
 4. ความรับผิดชอบตามหน้าที่ของคณะกรรมการ
- วิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัทใช้วิธีรวบรวมผลสำรวจจากการทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล โดยรวบรวมผลในช่องเหมาะสมและช่องควรปรับปรุงของแต่ละหัวข้อแล้วนำมาหารกับจำนวนกรรมการทั้งหมดที่ทำแบบประเมิน โดยค่าของผลสำรวจที่คิดได้สรุปผลได้ว่า คณะกรรมการเห็นว่าหัวข้อต่าง ๆ เหมาะสมหรือควรปรับปรุงเป็นร้อยละเท่าไรของกรรมการทั้งหมด

8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้เกี่ยวข้องเข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Director : IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือองค์กรอิสระต่าง ๆ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้แก่กรรมการใหม่
- คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงานพร้อมกำหนดผู้ที่ทำหน้าที่แทนผู้บริหารในระดับต่าง ๆ ในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ซึ่งบรรจุไว้ในนโยบายและแผนพัฒนาบุคคลของบริษัทเป็นประจำทุกปีแล้ว

9. การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างชัดเจน ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท อนุมัติมติของที่ประชุมและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทซึ่งกรรมการต้องใช้การตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ทำการบริหารการดำเนินงานของบริษัท ตามแนวทาง นโยบาย และขอบเขตที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ ให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้

หมวดที่ 3 จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) และคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ได้ใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติควบคู่ไปกับข้อบังคับ/ระเบียบของบริษัทดังต่อไปนี้

หมวดที่ 3.1 จรรยาบรรณของคณะกรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการข้างต้น คณะกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ ดังต่อไปนี้

- 3.1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3.1.2 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องบริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบัน และอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
- 3.1.3 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- 3.1.4 คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการควบคุมและตัดสินใจเรื่องนโยบาย รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารเพื่อจัดการงานประจำวันซึ่งต่างฝ่ายต่างก็มีความรับผิดชอบตามหน้าที่ต่อกันและกันในการดำเนินงานตาม วัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท โดยคณะกรรมการควรให้อำนาจผู้บริหารดำเนินงานประจำวันอย่างเต็มที่ โดยไม่เข้าไปรบกวนการดำเนินงานดังกล่าวอย่างไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 3.1.5 คณะกรรมการและผู้บริหาร ต้องไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัทหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.6 คณะกรรมการและผู้บริหาร พึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งในผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างต้นรวมถึง
 - ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
 - ไม่ใช้ความลับของบริษัทในทางที่ผิด
 - ไม่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทที่เป็นคู่แข่งของบริษัท
 - ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาของบริษัท

- 3.1.7 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- 3.1.8 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.1.9 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 3.1.10 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญหรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันหรือทำธุรกิจกับบริษัทไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น
- 3.1.11 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการเข้าไปบริหารหรือจัดการใด ๆ ในลักษณะที่มีผลบั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเอื้อประโยชน์ให้บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น
- 3.1.12 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมุ่งมั่นที่จะป้องกันและจัดการกระทำทุจริตทุกประเภทโดยถือเป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว ชัดเจน และเด็ดขาด
- 3.1.13 คณะกรรมการและผู้บริหารต้องมีความเป็นอิสระทั้งในด้านการตัดสินใจและการกระทำรวมถึงการสร้าง ความพอใจในความถูกต้องของการตัดสินใจของคณะกรรมการและผู้บริหาร

หมวดที่ 3.2 ว่าด้วยข้อพึงประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

บริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ทั้งในภาคอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น จึงจำเป็นต้องดำรงไว้ซึ่งความเป็นมืออาชีพ ความคล่องตัวและความเป็นอิสระ ดังนั้น เพื่อรักษาคุณลักษณะดังกล่าวให้มั่นคงสืบไป บริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน ดังต่อไปนี้

- 3.2.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่นทุ่มเท และปฏิบัติตามกฎระเบียบ และนโยบาย โดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- 3.2.2 รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยดูแลและระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสาร อันเป็นความลับของบริษัทรั่วไหลหรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย แก่บริษัท
- 3.2.3 เคารพในสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่นทั้งในเรื่อง ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานและเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิด ความเสียหายแก่พนักงาน หรือภาพลักษณ์โดยส่วนรวมของบริษัท
- 3.2.4 ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใด ๆ อันจะนำไปสู่ซึ่งความแตกแยก หรือความเสียหายภายในบริษัท หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3.2.5 รักษาและร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงานและช่วยเหลือ เกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบเพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทโดยรวม
- 3.2.6 พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่เป็นในการปฏิบัติงานของ ผู้ร่วมงานและปรับตัวให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้ รวมทั้งการให้เกียรติผู้อื่นโดยไม่นำผลงาน ของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตนเอง

- 3.2.7 พนักงานควรประพฤติปฏิบัติและพัฒนาตนเองไปในทางที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและบริษัทอยู่เสมอ โดยการศึกษาหาความรู้และประสบการณ์เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมถึงแบ่งปันความรู้ ประสบการณ์กับผู้ร่วมงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาทักษะในงานที่ได้รับมอบหมาย ก่อให้เกิดความสำเร็จต่อบริษัท นอกจากนี้ พนักงานต้องยึดมั่นในคุณธรรม ละเว้นจากอบายมุขและสิ่งเสพติดทั้งปวง โดยไม่ประพฤติตนในทางที่ อาจทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตนเองและบริษัท
- 3.2.8 แจ้งผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบว่าบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานกระทำการใด ๆ โดยมีชอบหรือทุจริต
- 3.2.9 ให้ความเอาใจใส่และช่วยดำเนินการใด ๆ ที่จะรักษาสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงาน รวมทั้งการพัฒนาองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ
- 3.2.10 หลีกเลี่ยงการให้-รับสิ่งของ การให้-รับการเลี้ยงรับรองหรือประโยชน์ใด ๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับ ธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ ในทางที่ชอบธรรมของบริษัทหรือในเทศกาลหรือ ประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งผู้รับพึงพิจารณา หากของขวัญที่ได้รับในรูปของเงินหรือสิ่งของมี มูลค่าสูงพึงแจ้งผู้บังคับบัญชาทราบและส่งคืน
- 3.2.11 ไม่แสดงพฤติกรรมที่มีลักษณะการคุกคามทางเพศ ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือร่างกาย ที่เป็นการละเมิดศักดิ์ศรีและ สิทธิความเป็นส่วนตัว ที่ทำให้ผู้ถูกรบกวนรู้สึกเดือดร้อน รำคาญ หรือรู้สึกไม่ปลอดภัย โดยมีได้ยินยอมต่อ การกระทำนั้น รวมถึงการกระทำใด ๆ ที่เป็นการล่วงละเมิดผู้อื่นตามกฎหมาย

หมวดที่ 4 การรายงานทางการเงิน รายงานทางการบริหาร และการควบคุมภายใน

- คณะกรรมการควรเสนอรายงานการประเมินฐานะและแนวโน้มของบริษัทโดยสรุปในลักษณะที่เข้าใจได้ง่ายไว้ใน แบบ 56-1 One Report ของบริษัท
- คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานบุคคล บัญชีกำไรขาดทุน และรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้ง แบบ 56-1 One Report ของคณะกรรมการ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการบริหารที่จำเป็นในการวิเคราะห์ในรูปแบบต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการต้องการ นอกเหนือจากรายงานทางการเงินและรายงานการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี

- คณะกรรมการควรจัดให้มีระบบที่เป็นทางการและโปร่งใสในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้ตรวจสอบภายนอกและ ภายในบริษัทโดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้เชื่อมโยง
- ผู้สอบบัญชีภายนอกควรยืนยันยืนยันความเป็นอิสระของตนทุกปีต่อคณะกรรมการตรวจสอบและวิธีการต่าง ๆ ที่ใช้ อยู่ในสำนักงานสอบบัญชีของตนเพื่อให้ความมั่นใจถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก
- ผู้สอบบัญชีมีสิทธิที่จะสอบถามรายงานหรือรายงานทางการเงินอื่นที่คณะกรรมการออกควบคู่กับการเงินที่ตนได้ ตรวจสอบแล้ว และมีสิทธิที่จะรายงานความผิดปกติในรายงานซึ่งไม่สอดคล้องกับงบการเงินที่ตนได้ตรวจสอบแล้ว
- คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการทบทวนรายงานทางการเงิน
- ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมอื่นที่จ่ายแก่ผู้สอบบัญชีควรเปิดเผยแยกกันในการเงินเพื่อเพิ่ม ความโปร่งใสของความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการให้ความสำคัญในเรื่องระบบการควบคุมภายในและติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอโดยการสอบทานครอบคลุมในทุกเรื่อง รวมทั้งการควบคุมทางการเงิน การดำเนินงาน การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Control) การจัดการความเสี่ยงและการให้ความสำคัญต่อรายการที่ผิดปกติทั้งหลาย

หมวดที่ 5 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทประเมินความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กรที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงที่สำคัญตามผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งให้มีการติดตามเหตุการณ์หรือปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทได้จัดตั้งทีมงานหรือมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้หน่วยงานในบริษัทอย่างชัดเจนเพื่อตรวจสอบและดูแลการบริหารความเสี่ยงโดยตรง เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risks) ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Operation Risks) ความเสี่ยงในธุรกิจ (Business Risks) หรือความเสี่ยงในเหตุการณ์ (Event Risks) เป็นต้น และให้มีการจัดทำรายงานประเมินผลความเสี่ยง (Risk Management Report) เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยถึงการบริหารความเสี่ยงและปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบ 56-1 One Report และในทุก ๆ ระยะเวลาที่พบวาระระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและรายการผิดปกติทั้งหลาย อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณาทบทวนความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่จำเป็น

หมวดที่ 6 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นขึ้น โดยมีหลักปฏิบัติ ดังนี้

- คณะกรรมการมีนโยบายในการสนับสนุน หรือส่งเสริมผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน ให้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่จะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
- ประธานที่ประชุมควรจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดูแลเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมโดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าดังกล่าวไว้บน Website ของบริษัทด้วย

- คณะกรรมการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และได้เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการส่งเสริมให้บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น และการนับคะแนน และแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- กรรมการทุกคนโดยเฉพาะประธานกรรมการ/ประธานคณะกรรมการชุดอื่น ๆ ควรเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามผู้เข้าประชุม
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนแยกสำหรับแต่ละระเบียบวาระที่เสนอ คณะกรรมการไม่ควรรวมเรื่องต่าง ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน แล้วเสนอขออนุมัติรวมเป็นมติเดียว นอกจากนั้นได้จัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- บริษัทได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- คณะกรรมการเปิดเผยให้สาธารณชนทราบผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในการประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันทำการถัดไปบน website ของบริษัท

หมวดที่ 7 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการตระหนักถึงการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกรายและไม่กระทำการใด ๆ ในลักษณะที่เป็นการจำกัดสารสนเทศของบริษัทและการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ทาง Website ของบริษัท อย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันนัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับและเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย ทั้งนี้ บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าให้ผู้ถือหุ้นก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน เป็นการล่วงหน้าเพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและความโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระหรือไม่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้า โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่งแบบฟอร์มการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ล่วงหน้า 3 - 4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
- คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

- คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ควรเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น ๆ และให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวันนั้นและบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคต ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกันด้วย
- รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของบริษัท คงเป็นไปตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ปริมาณดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท
- คณะกรรมการมีนโยบายกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ รวมทั้งได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการเป็นประจำพร้อมกับเปิดเผยในแบบ 56-1 One Report

หมวดที่ 8 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คณะกรรมการตระหนักและให้ความมั่นใจว่า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทจะได้รับการดูแลอย่างเต็มที่
- คณะกรรมการควรรายงานข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและคำนึงถึงเป็นอย่างดีในการตัดสินใจดำเนินงานของบริษัท
- คณะกรรมการควรพิจารณาระบุว่าผู้ใดคือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทให้ครบถ้วน และกำหนดลำดับความสำคัญให้เป็นข้อพิจารณาโดยไม่ผิดพลาดหรือทำให้การดำเนินกิจการไม่สำเร็จในที่สุด

บริษัทขอจำแนกบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียตามกลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

หมวดที่ 8.1 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจะมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวและผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งจะดำเนินการอย่างโปร่งใสและสร้างความเชื่อถือได้ของระบบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงยึดถือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

8.1.1 การเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดโดยรวม
- บริหารจัดการโดยใช้ความรู้ความสามารถและทักษะอย่างเต็มความสามารถ ตลอดจนระมัดระวังและรอบคอบในการตัดสินใจที่จะดำเนินการต่าง ๆ ในทุกกรณี
- ไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

8.1.2 การเปิดเผยข้อมูล

- รายงานสภาพภาพและแนวโน้มในอนาคตของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้องโดยใช้ข้อมูลใด ๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลลับอันจะนำมาซึ่งผลเสียของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

หมวดที่ 8.2 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

- 8.2.1 ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนามาตรฐานของสินค้าให้มีคุณภาพที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์
- 8.2.2 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้เงื่อนไขในเวลาอันเหมาะสม
- 8.2.3 จัดระบบเพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า และบริการ และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 8.2.4 ไม่ค้ากำไรเกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพของสินค้าหรือบริการในชนิดหรือประเภทเดียวกัน และไม่กำหนดเงื่อนไขการค้าที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า
- 8.2.5 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข
- 8.2.6 ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และรักษาความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ รวมถึงไม่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

หมวดที่ 8.3 ว่าด้วยความสัมพันธ์กับคู่ค้า คู่แข่งทางการค้า และเจ้าหน้าที่ทางการค้า

บริษัทคำนึงถึงความเสมอภาคและความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า โดยคู่ค้าของบริษัทพึงปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดและมีจรรยาบรรณที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจที่เป็นการแข่งขัน บริษัทจะยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดี รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลหรือความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต และบริษัทจะยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่ดีและเป็นธรรมในการกู้ยืมเงินจากเจ้าหนี้และการชำระคืน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าวบริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

8.3.1 ความสัมพันธ์กับลูกค้า

- ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ จะรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักของความสมเหตุสมผล

8.3.2 ความสัมพันธ์กับคู่แข่งทางการค้า

- ประพฤติปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

8.3.3 ความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ทางการค้า

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัด ทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกันและเงื่อนไขอื่น ๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน
- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยความซื่อสัตย์
- รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้าหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

หมวดที่ 8.4 ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จของบริษัท จึงมุ่งมั่นส่งเสริมการอบรม การพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงานที่ดีงาม รวมทั้งการส่งเสริมการทำงานเป็นทีม เพื่อให้เกิดความมั่นใจให้แก่พนักงานในการจะปฏิบัติงานกับบริษัทอย่างยั่งยืน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 8.4.1 ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงานโดยอยู่ในรูปแบบของเงินเดือน และ/หรือค่าตอบแทนในการทำงาน รวมทั้งสวัสดิการในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จัดหาและบริการฉีดวัคซีนป้องกันโรค เป็นต้น
- 8.4.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- 8.4.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล และการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความเสมอภาค สุจริตใจ เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งการกระทำหรือการปฏิบัติของพนักงานนั้น ๆ
- 8.4.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา การถ่ายทอดความรู้ และความสามารถของพนักงาน โดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอในการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน
- 8.4.5 รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค
- 8.4.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
- 8.4.7 บริหารงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- 8.4.8 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพอย่างเท่าเทียมทุกคน
- 8.4.9 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องการทำผิดกฎหมายของบริษัท โดยรายงานผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 9 การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

- คณะกรรมการมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลาเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกันตามที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและหน่วยงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- สารสนเทศของบริษัทควรจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ ชัดเจน กะทัดรัด ใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและโปร่งใสโดยเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอทั้งในด้านบวกและด้านลบ ควรระมัดระวังไม่ให้ผู้ใช้เกิดความสับสนและสำคัญผิดในข้อเท็จจริง ควรให้ความสำคัญกับเนื้อหามากกว่ารูปแบบและระบุเงื่อนไขที่สำคัญหรือสมมุติฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน
- จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อประชาสัมพันธ์ / สื่อสารข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ ให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลของบริษัท
- คณะกรรมการควรจัดหาทรัพยากรอย่างเพียงพอเพื่อช่วยพัฒนาความรู้ความสามารถของฝ่ายบริหารในการนำเสนอสารสนเทศ และการติดต่อสื่อสาร
- นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแบบ 56-1 One Report แล้ว บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่าน Website ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ดังนี้
 - วัตถุประสงค์ของบริษัท
 - ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
 - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม และสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
 - รายชื่อกรรมการ อนุกรรมการชุดต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และคำตอบแทน
 - ปัจจัยและนโยบายเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงที่สามารถมองเห็นได้ ทั้งที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการเงิน
 - ประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่น
 - คณะกรรมการสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis (MD&A)) สำหรับงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
 - ควรเปิดเผยในแบบ 56-1 One Report เกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการและ/หรืออนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม โดยเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะอนุกรรมการในแต่ละปี รวมถึงการฝึกอบรม และการพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่อง ของคณะกรรมการในแบบ 56-1 One Report
 - คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ด้วย

หมวดที่ 10 การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กรรมวิธีและวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่าง ๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัทได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบ อย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการ

ทบทวนการดำเนินธุรกิจในอนาคตด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทาง และแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคม อย่างมีกลยุทธ์ นอกจากนี้ ในแต่ละปีบริษัทยังจัดให้มีการอบรมให้ความรู้รวมถึงทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในเรื่องนโยบายการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อย มีความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริบทที่รับผิดชอบต่อสังคมโดยให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 10.1 ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ บริษัทจะคำนึงถึงทางเลือกที่มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อมและคุณภาพของชีวิตของประชาชนให้น้อยที่สุด
- 10.2 คำนึงผลกำไรส่วนหนึ่งของบริษัทให้แก่กิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 10.3 ปลุกฝังจิตสำนึกของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง
- 10.4 ให้ความสำคัญในการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีเจตจำนงเดียวกันกับบริษัทในเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 10.5 ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- 10.6 บริษัทถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญแก่กิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนา สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี รวมทั้งการสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสทางโอกาสทางโอกาสความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป

หมวดที่ 11 การต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน รวมทั้งในแต่ละปีบริษัทยังได้จัดให้มีการอบรมให้ความรู้และทบทวนความเข้าใจให้แก่พนักงานของบริษัทในนโยบายด้านการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทด้วย

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านการคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการคอร์รัปชันและปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
2. คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ

3. กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการ และผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย
4. ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้องตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ กฎหมายและข้อกำหนดของการกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

แนวทางปฏิบัติ

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่กำหนดไว้
3. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
4. ผู้ที่กระทำความผิดคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น รวมถึงได้จัดให้มีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

เรื่องที่ได้รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

- การกระทำผิดกฎหมาย การทุจริตต่อกฎระเบียบบริษัท หรือการทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- ความผิดปกติของรายงานทางการเงินหรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง
- เรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือชื่อเสียงของบริษัท

ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่ได้รับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนใด ๆ ตามรายละเอียดข้างต้น

บริษัทมีการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่อง

ช่องทางแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

ผ่านทาง Website ของบริษัทที่ www.jck.international

หรือส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ cs@jck.international

หรือจดหมายธรรมดาที่ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9

อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร 0-2676-4031-6

ซึ่งจะผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อสั่งการให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้ และรายงานต่อคณะกรรมการ

กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- จัดทำระบบฐานข้อมูลเก็บความลับของข้อมูลผู้แจ้งเบาะแส โดยการเข้าระบบฐานข้อมูลจะต้องสามารถกระทำได้โดยผู้บริหารระดับรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเท่านั้น
- บริษัทถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาหรือหัวหน้าของผู้ที่ถูกร้องเรียนทุกคนในการใช้ดุลพินิจสั่งการที่สมควรเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยาน และบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนสอบสวน มิให้ต้องรับภัยอันตรายและความเดือดร้อนหรือความไม่ชอบธรรมอันเนื่องมาจากการร้องเรียน การเป็นพยาน หรือการให้ข้อมูล

นโยบายที่สำคัญของบริษัท

1. นโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนและการบริหารทรัพยากรบุคคล

(1) ด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทั้งหมด โดยบริษัทจะไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใด ๆ ด้วยเรื่องแนวคิดและมุมมอง เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพึงพอใจทางเพศ สัญชาติ อายุ ความทุพพลภาพ หรือสถานภาพอื่นใดที่ถือว่าเป็นสิทธิมนุษยชน บริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความสำคัญต่อสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งเน้นที่จะขจัดความอยุติธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่และการละเมิดสิทธิทุกประเภท บริษัทจะไม่ทำการจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมาย แรงงานที่ถูกบังคับหรือแรงงานทาส แรงงานที่ถูกบังคับให้ทำงานเกินเวลา บริษัทจะไม่ทำการจ้างบุคคลที่อายุต่ำกว่า 16 ปี และบุคคลที่มีอายุน้อยจะไม่ถูกจ้างเป็นอันตราย ยกเว้นแต่ในกรณีที่การจ้างเหล่านั้น เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอายุ ชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าตอบแทน สุขภาพ และความปลอดภัย

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบเหตุการณ์และไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน อันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งจากหน่วยงานภายในและภายนอกองค์กร ตลอดจนไม่มีกรณีพิพาททางกฎหมายทั้งในเรื่องแรงงาน การบังคับใช้แรงงานหรือแรงงานทาส รวมถึงการใช้แรงงานเกินเวลาการทำงาน และการใช้แรงงานเด็ก แต่อย่างใด

แนวทางปฏิบัติ

(1.1) ให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชน เคารพสิทธิ และปฏิบัติต่อบุคคล รวมถึงพนักงาน และคู่ค้าด้วยความเสมอภาค โดยคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง จากความแตกต่างของสถานะทางสังคม เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ภาษา การศึกษา เพศ อายุ ลักษณะรูปร่างทางกายภาพ และความแตกต่างทางความคิด เป็นต้น โดยบริษัทจะนำวิธีปฏิบัติด้านการให้ความสำคัญต่อสิทธิมนุษยชนที่สมเหตุสมผลและครอบคลุมมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินกิจการของบริษัททั้งหมดและมุ่งเน้นที่จะขจัดความอยุติธรรม การเลือกปฏิบัติ การข่มขู่ และการละเมิดสิทธิทุกประเภท

(1.2) บริษัทกำหนดระยะเวลาการทำงานต่อวันอย่างชัดเจน และไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด รวมถึงไม่บังคับให้พนักงานทำงานล่วงเวลา และทำงานในวันหยุด ทั้งนี้บริษัทให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดให้การทำงานล่วงเวลาขึ้นอยู่กับความสมัครใจของพนักงาน และบริษัทกำหนดค่าจ้างและค่าตอบแทนสำหรับการทำงานล่วงเวลาให้แก่พนักงานไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด และให้พนักงานรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับค่าจ้างและค่าตอบแทนการทำงาน รวมถึงค่าชดเชยและสิทธิประโยชน์ที่พนักงานพึงได้รับอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

(1.3) กำหนดให้มีเวลาพักรับประทานอาหาร รวมถึงการให้สิทธิพนักงานในส่วนหนึ่งของวันลาต่าง ๆ คือ ลากิจ ลาป่วย และลาพักร้อน ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

(1.4) บริษัทจะไม่ว่าจ้างหรือสนับสนุนให้มีการว่าจ้างแรงงานเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 16 ปี และจะไม่ว่าจ้าง หรือสนับสนุนให้แรงงานเด็กทำงานที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรืออยู่ในสภาวะแวดล้อมที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย และความปลอดภัย รวมถึงการว่าจ้างแรงงานเด็กที่ผิดกฎหมายทั้งทางตรงและทางอ้อมในทุกกรณี

(2) การบริหารทรัพยากรบุคคล

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นกำลังสำคัญหลักที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้า การเติบโตอย่างมั่นคง และยั่งยืนของบริษัท โดยให้ความสำคัญของการทำงานเป็นทีมและความมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานของพนักงาน บริษัทมุ่งดำเนินการเพื่อยกระดับขีดความสามารถให้พนักงานมีความเป็นเลิศในผลงานที่ได้รับมอบหมาย โดยการพัฒนาบุคลากรในด้านการจัดการวิชาการและวัฒนธรรมการทำงาน การจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการปฏิบัติงานที่ทันสมัยอย่างเพียงพอ การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการการทำงานในระดับเทียบเคียงได้กับธุรกิจลักษณะเดียวกัน อีกทั้งจะสร้างบรรยากาศและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและให้มีความปลอดภัย พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่น ทุ่มเท และปฏิบัติตามกฎระเบียบ โดยถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับฝ่ายบริหารต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและประโยชน์สูงสุด

องค์ประกอบของนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

(2.1) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการสรรหาทรัพยากรบุคคล

(2.1.1) บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงานในทุกโอกาส โดยถ้ามีอัตราตำแหน่งของบริษัทและบริษัทในเครือว่างลง บริษัทจะทำการสรรหาจากภายในบริษัทก่อนเสมอ

(2.1.2) บริษัทไม่สนับสนุนให้มีการใช้ทรัพยากรบุคคลอย่างฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็น ดังนั้นการขอบรรจุพนักงานใหม่จะต้องเป็นไปตามแผนอัตรากำลังทั้งในแง่ปริมาณและคุณภาพที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจอนุมัติเท่านั้น

(2.1.3) ในการสรรหาบุคลากร หน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องคำนึงถึง

- ความจำเป็นในระยะยาวของบริษัทเกี่ยวกับทักษะ จิตสำนึก ทักษะคิด และพฤติกรรมของบุคลากรที่จะบรรจุลงในตำแหน่งที่ว่าง

- ความเป็นไปได้และความยากง่ายในการพัฒนาบุคลากรที่จะเข้ามารับตำแหน่งให้ตรงตามความต้องการของบริษัทในระยะยาวโดยพิจารณาจากพื้นฐานความรู้และศักยภาพของบุคลากรที่จะเข้ารับตำแหน่งนั้น

- กระบวนการสรรหาจะต้องมีความเที่ยงธรรมและโปร่งใสในทุกขั้นตอน

(2.1.4) ในการที่จะให้ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับอัตราตำแหน่งที่บริษัทต้องการ ให้หน่วยงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องดำเนินการ ดังนี้

- สำหรับพนักงานในบริษัท ให้มีการสอดส่องติดตามและศึกษาผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและใกล้ชิดโดยให้ปรึกษาหารือกับหัวหน้าหน่วยงานอย่างสม่ำเสมอ

- สำหรับบุคลากรที่จะรับเข้ามาใหม่ ให้มีการเตรียมการสรรหาล่วงหน้าในระยะยาว

(2.2) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับโอกาสความก้าวหน้าของพนักงาน

(2.2.1) บริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้พนักงานมีความสำเร็จและมีความก้าวหน้า เจริญเติบโตไปพร้อม ๆ กับบริษัท

(2.2.2) การที่พนักงานจะมีความก้าวหน้าในสายอาชีพเป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องรับผิดชอบพัฒนาตนเอง โดยมีผู้บังคับบัญชาเป็นผู้สนับสนุน ให้ข้อมูล ชี้แนะทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นไปได้ บนพื้นฐานความต้องการของบริษัท

(2.2.3) บริษัทจะดำเนินกิจกรรมที่จะเป็นส่วนส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน ได้แก่ การเลื่อนตำแหน่ง การโยกย้าย การฝึกอบรมสัมมนา การมอบหมายงานพิเศษต่าง ๆ ตลอดจนการจัดทำแผนกำลังคนทดแทน เป็นต้น

(2.3) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน

(2.3.1) บริษัทจะจัดให้มีระบบการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานให้แก่พนักงานอย่างเป็นธรรม และจูงใจเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกัน และในกลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หน่วยงาน และฝ่ายบริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารระบบค่าตอบแทนจะต้องดำเนินการสำรวจค่าตอบแทนในตลาดอย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น

(2.3.2) การบริหารระบบค่าตอบแทน บริษัทจะต้องคำนึงถึงขีดความสามารถทางการเงิน การประกอบกิจการของบริษัท ระดับความสามารถและผลการปฏิบัติงานของพนักงานเป็นสำคัญ

(2.3.3) บริษัทมุ่งหวังให้พนักงานตระหนักถึงการวางแผนเพื่อคุณภาพชีวิต ฉะนั้น บริษัทจึงสนับสนุนให้มีการออมทรัพย์เพื่อสะสมไว้ใช้เมื่อเกษียณอายุโดยจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว และได้จ่ายเงินสมทบให้อีกส่วนหนึ่งด้วย

(2.3.4) บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงานตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อช่วยเหลือและเป็นหลักประกันให้พนักงานเท่าที่จะกระทำได้ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งหวังว่าพนักงานของบริษัทควรที่จะให้ความสนใจและมีการวางแผนการดำรงชีวิตเพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีแก่ตนเองและครอบครัว

(2.4) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน

(2.4.1) บริษัทต้องการที่จะให้พนักงานของบริษัทมีระดับขีดความสามารถและทักษะในการปฏิบัติงานเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจชั้นนำประเภทเดียวกันและใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทจะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาพนักงานในทุก ๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว

(2.4.2) การเข้าร่วมกิจกรรมการฝึกอบรมและสัมมนาเป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่พนักงานทุกคนและผู้บังคับบัญชาทุกระดับจะต้องตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ โดยที่พนักงานมีหน้าที่ที่จะต้องเข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาตามที่บริษัทกำหนด

(2.4.3) บริษัทต้องการให้พนักงานทุกคนเอาใจใส่และขวนขวายในการเพิ่มพูนความรู้และทักษะให้กับตนเองอย่างสม่ำเสมอเพื่อความก้าวหน้าของพนักงาน

(2.5) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทมีเจตนาประเมินและนโยบายชัดเจนที่จะจัดให้มีระบบประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างมีคุณธรรมและยุติธรรมเพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจสูงสุดในการปฏิบัติงานของพนักงาน

(2.6) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับวินัยและการร้องทุกข์

(2.6.1) เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องควบคุมดูแลพนักงาน ภายใต้การบังคับบัญชาของตน ให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัดเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำความผิด หรือทำความเสียหายร้ายแรงมาสู่งานในหน้าที่พนักงานอื่นและต่อบริษัท

(2.6.2) พนักงานซึ่งกระทำความผิดวินัยจะต้องถูกลงโทษตามควรแก่กรณีเพื่อป้องกันมิให้กระทำความผิดซ้ำ หรือร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษจะต้องกระทำโดยไม่มีเจตนาร้าย กลั่นแกล้งหรือไม่เป็นธรรม

(2.6.3) การกระทำความผิดวินัยแม้จะเป็นการกระทำผิดอย่างเดียวกันอาจได้รับโทษแตกต่างกันได้ หากการกระทำผิดนั้นเป็นการกระทำความผิดซ้ำหรือกระทำโดยเจตนาหรือมีผลหรืออาจมีผลร้ายแรงต่อบริษัทหรือต่อส่วนรวมแตกต่างกัน

(2.6.4) พนักงานจะต้องประพฤติปฏิบัติตนตามมาตรฐานความประพฤติที่บริษัทกำหนด หากผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามให้ผู้บังคับบัญชากล่าวตักเตือนหรือดำเนินการลงโทษไปตามระเบียบและข้อบังคับในการปฏิบัติงานหรือข้อกำหนดที่วางไว้

(2.7) นโยบายและแนวทางเกี่ยวกับการฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน

(2.7.1) พนักงานฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน เมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- ออกจากงานก่อนครบเกษียณอายุ
- ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้
- ครบเกษียณอายุ
- เลิกจ้าง

(2.7.2) การให้พนักงานฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงานเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ที่จะต้องแจ้งให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชาทราบถึงสาเหตุ ความเป็นมาแห่งการฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน

(2.7.3) บริษัทจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่พนักงานควรจะได้รับเมื่อต้องฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน ตามกฎหมายข้อบังคับและระเบียบตามสาเหตุของการฟื้นฟูสภาพนั้น ๆ

(2.7.4) เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันในการดำเนินธุรกิจกับสถานประกอบการอื่น ๆ ได้ ฉะนั้นตำแหน่งที่ไม่มีมีความจำเป็นหรือพนักงานผู้ใดปฏิบัติงานไม่ได้ผล บริษัทอาจยุบตำแหน่งหรือเลิกจ้างก็ได้

2. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงินและการเงิน

(1) ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางธุรกิจของบริษัทมีความสำคัญสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน การบัญชี และการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สมเหตุสมผล และเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ดังนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางการเงิน การบัญชี และการเงิน ระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายในรวมถึงข้อกำหนดทางการเงินและการเงินของบริษัทอย่างเคร่งครัด ดังต่อไปนี้

(1.1) การบันทึกรายการทางธุรกิจทุกอย่างของบริษัทจะต้องถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นในลักษณะใด

(1.2) การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางธุรกิจจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จ ไม่ว่าจะเป็นด้วยวัตถุประสงค์ใด ๆ ก็ตาม

(1.3) บุคลากรทุกระดับต้องดำเนินรายการทางธุรกิจให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ของบริษัท รวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางธุรกิจที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่เพียงพออย่างเพียงพอเหมาะสมและทันเวลาเพื่อให้พนักงานบริษัทที่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ และการประเมินรายงานทางการเงิน การบัญชี และการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงิน การบัญชี และการเงินทุกประเภทของบริษัทลงในระบบบัญชีของบริษัทโดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

(2) รายงานทางการเงินและการเงิน

เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมินและการรักษาข้อมูลและ/หรือรายการทางการเงิน การบัญชี และการเงินทุกประเภทของบริษัทพึงระลึกอยู่เสมอว่าบริษัทให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการบันทึกต่าง ๆ เพื่อให้รายงานทางการเงิน การบัญชี และการเงินได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงิน การบัญชี ที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและเป็นไปตามหลักการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของบริษัท โดยกำหนดให้

(2.1) พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการบิดเบือนข้อมูล หรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและการเงินหรือข้อมูลรายการทางด้านปฏิบัติการ

(2.2) พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าความถูกต้องของรายงานทางการเงินเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงิน

(2.3) พนักงานทุกคนที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการจัดเตรียม และ/หรือ ให้ข้อมูลรายการทางธุรกิจ

(3) การปฏิบัติตามกฎหมาย

(3.1) บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดทำบัญชีและบันทึกทางการเงินของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เช่นเดียวกับการปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบอื่นๆ ของตน

(3.2) บุคลากรทุกระดับจะต้องยึดหลักความซื่อสัตย์ ปราศจากอคติและมีความซื่อตรงในการจัดเก็บบันทึกข้อมูล โดยความซื่อตรงดังกล่าวหมายถึงการไม่ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม

(3.3) บริษัทไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลอันเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิดโดยเจตนาโดยเด็ดขาด

3. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

(1) วัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

“การควบคุมภายใน” เป็นกระบวนการปฏิบัติงานหรือวิธีการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการและบุคลากรทุกระดับของบริษัทจัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทจะบรรลุวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมถึงการดูแลทรัพย์สินไม่ให้สูญหายหรือถูกนำไปใช้ในทางที่ไม่เหมาะสม
- ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้องน่าเชื่อถือและทันเวลา
- ด้านการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบ (Compliance) มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(2) ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารของบริษัท ในการ

- ช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- ช่วยให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพโดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสมและบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้รั่วไหล สูญหายหรือเสียหายจากการทุจริตประพฤติมิชอบ
- ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ
- ช่วยให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น

การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้วยังจะต้อง

- ปลุกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องเพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้นได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

- จัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มาตรการและกลไกต่าง ๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไป

การควบคุมภายในไม่อาจจะได้รับการออกแบบหรือดำเนินการอย่างไร ก็ให้ได้เพียงความมั่นใจในระดับที่สมเหตุสมผลเท่านั้นว่าจะช่วยปกป้องไม่ให้เกิดความสูญเสีย สูญเปล่าหรือการดำเนินงานจะบรรลุวัตถุประสงค์และมีประสิทธิภาพ แต่ไม่สามารถที่จะเป็นหลักประกันหรือให้ความมั่นใจได้ว่ากิจการจะไม่ประสบความล้มเหลวทางธุรกิจ ทั้งนี้เพราะการควบคุมภายในมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของคน

(3) การควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่าง ๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้น ๆ โดยจัดแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัท ดังนี้

(3.1) คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผลและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและทำการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอว่าระบบที่วางไว้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานว่าองค์ประกอบของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญทั้ง 5 ประการได้มีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- กิจการมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี (Control Environment)
- กิจการมีกระบวนการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม (Risk Assessment)
- กิจการมีกิจกรรมควบคุมที่ดี (Control Activities)
- กิจการมีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี (Information and Communication)
- กิจการมีระบบการติดตามและการประเมินผลที่ดี (Monitoring and Evaluation)

(3.2) ผู้บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการนำนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดไปปฏิบัติให้สัมฤทธิ์ผล บริษัทจึงมุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในและให้ผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรง ในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในขึ้นในบริษัท ซึ่งได้แก่ งานหรือกิจกรรมต่าง ๆ ทุกระดับ หรือแฝงอยู่ในวิถีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร ทั้งนี้โดย

- ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้จัดให้มีการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกองค์ประกอบใน บริษัทรวมถึงปลูกฝังให้ผู้ได้บังคับบัญชามีวินัยและจิตสำนึกที่ดีในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน
- ผู้บริหารระดับกลางมีหน้าที่ในการจัดให้มีการควบคุมภายในในงานที่รับผิดชอบ ประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ปรับเปลี่ยนระบบให้มีความรัดกุมอยู่เสมอและสอบทานให้การปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน

(3.3) พนักงานทุกระดับมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง นโยบาย แผนงาน มาตรการ และระบบการควบคุมภายในต่างๆ ที่ฝ่ายบริหารวางไว้ โดยจะต้องให้ความสำคัญและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ระบบการควบคุมภายใน

เกิดประสิทธิผลซึ่งจะมีผลทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด พนักงานทุกคนจึงต้องมีจิตสำนึกตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน

(3.4) การตรวจสอบภายในโดยผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในเรื่องการประเมินผลการควบคุมภายในและตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่มีอยู่เป็นระยะ ๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับปรุงให้มีมาตรการควบคุมต่าง ๆ ที่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไปโดยผู้ตรวจสอบภายในสามารถเสนอแนะต่อผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางให้จัดทำมาตรการควบคุมภายในขึ้นในหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีนโยบายให้ผู้ตรวจสอบภายในมีอิสระในการตรวจสอบตามที่เห็นสมควรตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตรวจสอบภายใน

- ผู้ตรวจสอบภายในมีสิทธิที่จะขอตรวจสอบทรัพย์สินและกิจกรรมต่าง ๆ รวมทั้งหนังสือ บัญชี เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี จดหมายโต้ตอบและรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ตรวจสอบภายในสามารถขอให้พนักงานของหน่วยรับตรวจให้ข้อมูล คำชี้แจงและส่งมอบเอกสารในเรื่องที่ทำการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่าจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เหมาะสม

4. นโยบายการบริหารความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่องและมูลค่าหุ้นของบริษัท ด้วยปัจจุบันความเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจและการเงินมีการเจริญเติบโตอย่างมากเป็นผลให้บริษัทต้องปรับตัวเพื่อเผชิญกับกระแสการแข่งขันการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจดังกล่าวซึ่งส่งผลกระทบต่อทิศทาง กลยุทธ์ กระบวนการตัดสินใจเชิงธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนที่มีต่อบริษัทดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงรวมทั้งครอบคลุมความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์สินค้า ความเสี่ยงด้านรายได้ ความเสี่ยงด้านความเสียหายจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน ความเสี่ยงด้านการเงินและความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นทิศทางในการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทเป็นสำคัญ

นอกจากความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ และความเสี่ยงบางอย่างที่บริษัทเห็นว่าไม่เป็นนัยสำคัญในปัจจุบันแต่อาจมีความสำคัญต่อไปในอนาคตได้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ควรพิจารณาผลกระทบและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นรวมถึงพิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทได้กล่าวไว้ด้วย

(1) ดำเนินการให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม

(2) ส่งเสริมและสนับสนุนให้ใช้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการของบริษัท โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุมิติวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้โดยบุคลากรทุกระดับต้องมีความเข้าใจและร่วมมือร่วมใจกันใช้การบริหารความเสี่ยงสร้างภาพลักษณ์ที่ดี เสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความเป็นเลิศในการปฏิบัติงาน และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นหรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

(3) เหตุที่มาของความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ทั้งในทางการเงิน และไม่ใช้การเงินและจัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของบริษัท

(4) กำหนดประเภทของความเสี่ยงและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตอบสนองต่อความเสี่ยงของบริษัท

(5) กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความแม่นยำมากขึ้นทั้งในเชิงปริมาณหรือคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

(6) ส่งเสริมและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบรายงานการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงและอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งนำนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ทุกหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ และมีการจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาปรับปรุงแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงต่อไป

5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

(1) นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าวจะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัวหรือของบุคคลใกล้ชิด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานให้เต็มเวลาให้แก่บริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถและไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัทอันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้แก่บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัวหรือของครอบครัวหรือของบุคคลใกล้ชิดไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จากการตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้แก่บริษัท หรือการรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องกับช่องทางทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่าง ๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

(2) ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรจะต้องยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเองและให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงาน การเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไปเมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใด ๆ ควรจะขอคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา หรือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

(2.1) การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิดต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้นหรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใด ๆ รวมถึงลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขายที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วยการซื้อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวมหรือหน่วยลงทุนไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานให้กับบริษัท

(2.2) การจัดหาสินค้าและบริการให้บริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับ บุคคลในครอบครัวของผู้นั้นหรือบุคคลผู้ใกล้ชิด เป็นผู้จัดหาสินค้าหรือบริการให้แก่บริษัท ในฐานะผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะขึ้นหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าวถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจของบริษัทกับกิจการนั้น ๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรทุกระดับของบริษัทคนใดมีบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของบริษัทผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าวให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของบริษัทก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคลากรผู้นั้นของบริษัทมีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

บริษัทจะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัสดุหรือใช้บริการจากบุคลากรของบริษัท บุคคลในครอบครัวหรือบุคคลใกล้ชิดและไม่ทำสัญญาใด ๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ

(2.3) สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรองหรือข้อเสนอที่ให้เป็นส่วนตัวต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนในบริษัท หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อผูกมัดให้กับบริษัทหรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้นต้องตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ขัดกัน

(2.4) การรับงานทางวิชาการเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใด ๆ

ผู้บริหารและพนักงาน สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้หากมีเหตุผลที่ดี มีหลายกรณีที่บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองเห็นโอกาสและประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่บริษัทยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพ โดยเป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะหรือการรับตำแหน่งใด ๆ เช่น เป็นกรรมการบริษัทหรือเป็นที่ปรึกษา เป็นต้น บุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ก่อนรับงาน หรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกเสมอว่าจะต้องไม่นำเอาบริษัทหรือตำแหน่งของตนในบริษัทไปพัวพันกับกิจกรรมที่ทำภายนอกเว้นแต่ได้รับอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานได้รับตำแหน่งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใด ๆ ของบริษัทหรือเป็นตัวแทนบริษัทในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุนหรือบริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน

(3) คำจำกัดความ

“บุคคลในครอบครัว” หมายถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือดหรือจากการสมรส โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใด ๆ อย่างใกล้ชิด

6. นโยบายเกี่ยวกับความลับ

(1) การรักษาความลับของบริษัท

(1.1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือเป็นความลับทางการค้า การป้องกันข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัทในอนาคต รวมทั้งมีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย

(1.2) ผู้ที่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่ต้องยอมรับพันธผูกพันทางกฎหมายและจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับหรือความลับทางการค้านั้น ๆ อีกเป็นเวลาสองปี เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

(1.3) ทุกคนมีหน้าที่ต้องทราบถึงขั้นตอนวิธีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับ และปฏิบัติเพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลอันเป็นความลับถูกเปิดเผยโดยไม่เจตนา

(2) การกำหนดชั้นความลับของข้อมูล

(2.1) ข้อมูลลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัทต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้นอาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตามความสำคัญจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก

(2.2) การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

(3) การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

(3.1) ทุกข้อมูลที่จะออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ

(3.2) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่น ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย

(3.3) หน่วยงานกลางที่เป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีหน่วยงานภายในที่ทำหน้าที่แจ้งข่าวสารแก่พนักงาน

(3.4) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด (Fact Sheet) และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการสำนักกรรมการและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ก่อนมีการเผยแพร่

(4) การแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอก

การไม่เปิดเผยหรือแสดงความเห็นแก่บุคคลภายนอกบริษัท เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของบุคลากรของบริษัท ขอให้บุคลากรผู้นั้นถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพและแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยตรงต่อไป

7. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

(1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่กำหนดมีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยบริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

(2) การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ต้องดำเนินการให้มีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อเป็นการป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัท และครอบคลุมทุกคนที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามบุคคลดังกล่าวทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหุ้นบริษัทไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้าในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ถือว่าเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไรหรือสร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

(3) ขั้นตอนการป้องกัน

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะโดยให้รับรู้เฉพาะผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น

(3.2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในการทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ

(3.3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน จะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

(4) บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยและ/หรือถูกดำเนินการตามกฎหมายแล้วแต่กรณี

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ในเรื่องการควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยทุกคนได้ปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ไม่มีการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การซื้อขายหลักทรัพย์โดยการใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด

8. นโยบายเกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการใช้สื่อโทรคมนาคม

บริษัทกำหนดให้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัท การใช้บริการสารสนเทศและระบบสื่อสารโทรคมนาคมเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนที่จะต้องใช้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นไปตามนโยบายนี้

(1) การรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทได้จัดเตรียมข้อมูลและระบบสารสนเทศที่เป็นประโยชน์สำหรับพนักงานเพื่อใช้ในการกิจการของบริษัท พนักงานทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันและดูแลให้ข้อมูล และระบบสารสนเทศของบริษัท ที่อยู่ในความครอบครองของตน ไม่ถูกบุคคลภายนอกนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

(2) การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์มีไว้ใช้เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น พนักงานต้องไม่ใช่เชิงธุรกิจส่วนตัว หรือการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยบริษัทสงวนสิทธิ์ในการระงับสิทธิหรือเข้าตรวจสอบระบบคอมพิวเตอร์ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องอันเป็นทรัพย์สินของบริษัทหากพบว่ามีข้อสงสัยในการกระทำใด ๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น เพื่อให้การใช้ระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น ให้ทุกหน่วยงานใช้ระบบงานและคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้จัดหาอย่างถูกต้องตามมาตรฐานของบริษัทเท่านั้น

(2.1) การใช้บริการ Internet

- สิทธิการเข้า Internet จากระบบสารสนเทศของบริษัทเป็นสิทธิอันชอบธรรมที่บริษัทจะกำหนดเพื่อให้บุคคลใดเข้าใช้หรือไม่ให้ใช้หรือควบคุมการใช้งานเพื่อให้การใช้ Internet จากระบบสารสนเทศของบริษัท เป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

- พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการใช้บริการ Internet Site ที่ไม่เหมาะสมหรือละเมิดศีลธรรมอันดีและต้องไม่เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของ Internet Site ดังกล่าวต่อผู้อื่น บริษัทสงวนสิทธิ์ในการปิดกั้นการเข้าถึง Internet Site ที่ไม่เหมาะสมและเฝ้าติดตามการใช้บริการ Internet ของพนักงาน

- กิจกรรมบน Internet ถือว่าเป็นกิจกรรมสาธารณะที่ผู้ใช้จะต้องพิจารณาการใช้อย่างระมัดระวัง การส่ง Internet Mail สำหรับข้อมูลที่เป็นความลับทางธุรกิจจะต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด

(2.2) การใช้บริการ Electronic Mail (e-mail)

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบ Electronic Mail (e-mail) เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการใช้เพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้ในเชิงธุรกิจส่วนตัว ผู้ใช้บริการจะต้อง

ใช้วิจารณ์อย่างระมัดระวังในการใช้งานที่อาจจะมีผลกระทบกับภาพลักษณ์หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือละเมิดสิทธิและสร้างความรำคาญต่อผู้อื่นหรือผิดกฎหมายหรือละเมิดศีลธรรม

- การใช้ชื่อผู้อื่นในการส่ง e-mail โดยไม่ได้รับอนุญาตถือเป็นความผิดทางวินัย
- บริษัทสงวนสิทธิ์ในการเข้าตรวจสอบเนื้อหาของ e-mail โดยผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทหากพบว่ามิชอบส่งสัยในการกระทำการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้อื่น

(2.3) การเข้าถึงข้อมูล

- พนักงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้นที่มีสิทธิเข้าถึงแฟ้มข้อมูลหรือโปรแกรม ไม่ว่าจะเก็บในรูปแบบของแฟ้มข้อมูลคอมพิวเตอร์หรือรูปแบบอื่น ๆ การพยายามละเมิดสิทธิหรือพยายามกระทำการอื่นใดถือเป็นความผิดทางวินัย

(2.4) การใช้บริการอุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม

- บริษัทได้ดำเนินการให้มีระบบสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อให้พนักงานบริษัท ทุกระดับได้ใช้ในการสื่อสารเพื่อธุรกิจของบริษัท สำหรับการใช้เพื่อกิจกรรมส่วนตัวสามารถทำได้ตามสมควรแต่ไม่อนุญาตให้ใช้เชิงธุรกิจส่วนตัวโดยจะต้องมีวิจารณ์และจริยธรรมในการใช้อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคมที่จะไม่ไปจำกัดสิทธิหรือสร้างความรำคาญให้แก่ผู้อื่นและต้องคำนึงถึงประโยชน์ทางธุรกิจต่อบริษัท

(2.5) สิทธิส่วนบุคคล

- พนักงาน ต้องมีจริยธรรมในการใช้ระบบงานและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในระบบเครือข่ายบริษัท โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่จะไปละเมิดสิทธิของผู้อื่น
- การใช้คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศหรืออุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ถือเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของบุคลากรทุกระดับที่จะใช้ประโยชน์ ให้ได้อย่างเหมาะสม เชื่อถือได้ตามมาตรฐานของการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องตามนโยบายและจรรยาบรรณของบริษัท

9. นโยบายเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ เป็นการแสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
- ผลงานหรือข้อมูลอันเป็นสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับมาหรือที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทจะต้องตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่น
- ทำการตรวจสอบตั้งแต่กระบวนการจัดหาระบบคอมพิวเตอร์จนถึงการติดตั้งเพื่อการใช้งาน และจัดทำฐานข้อมูลของ Software หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันขององค์กรเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการสอดคล้องกับ พ.ร.บ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ปี 2560

10. นโยบายเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมและภาคที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการทุกวิถีทางเพื่อลดและป้องกันผลกระทบทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดและการปฏิบัติงานใด ๆ ของบริษัทที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งทั้งหมดจะนำไปสู่ ความพึงพอใจของลูกค้า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และสาธารณชน ตลอดจนการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่ สังคม เพื่อให้บรรลุถึงเจตจำนงดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องดำเนินงานโดยมีระบบบริหารคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และ สิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของงาน เพื่อช่วยในการเสริมสร้างประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และเกิดคุณค่าสูงสุดแก่งาน
- (2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนดและมาตรฐานทางด้าน คุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- (3) บริษัทจะกระทำการควบคุมและป้องกันความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้ในรูปแบบต่าง ๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิด ระบบรักษาความปลอดภัย การ ปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงาน ทั้งนี้ ถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุและอุบัติการณ์โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้
- (4) บริษัทจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลแก่ พนักงาน พนักงานของ ผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบและเข้าใจในนโยบาย กฎระเบียบ ขั้นตอนวิธีปฏิบัติ และข้อควรระวังต่าง ๆ ทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปยึดถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ก่อให้เกิดอันตราย ต่อสุขภาพ ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม
- (5) บริษัทจะส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมให้เป็นวิถีดำเนิน ชีวิตประจำวันของพนักงาน
- (6) บริษัทจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม อย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมในการรักษาสิ่งแวดล้อมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนตามหลักการพัฒนายั่งยืน

แนวทางปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

1. บริษัทให้ความสำคัญต่อผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ ซึ่งอาจส่งผลทั้งทางตรงและ ทางอ้อมต่อสังคม โดยเฉพาะการดำเนินการกิจการของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึง ดำเนินการศึกษาในทุกมิติที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมก่อนการเริ่มพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมถึงการศึกษาที่ดิน คุณภาพดิน แหล่งน้ำ ระบบชลประทาน ระบบบำบัด สภาพแวดล้อมโดยรวม คุณภาพอากาศ และแหล่งชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ เพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจ และการประยุกต์รูปแบบการพัฒนาโครงการเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนและสังคม

2. บริษัทมุ่งพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในบริษัท โดยการจัดฝึกอบรมเพื่อให้เกิดองค์ความรู้ และความเข้าใจในรายละเอียดของงาน โดยเฉพาะพื้นที่โครงการของบริษัท ที่จำเป็นต้องใช้ความรู้ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งในส่วนของคุณภาพน้ำ คุณภาพดิน คุณภาพอากาศ ภาวะเรือนกระจก สิ่งแวดล้อมโดยรวม และความหลากหลายทางชีวภาพ
3. กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการดูแล ปกป้อง รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งในส่วนของคุณภาพน้ำ คุณภาพดิน และอากาศ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตามเกณฑ์มาตรฐานและการรับรองในระดับสากลและระดับประเทศ เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดกระบวนการดำเนินงานของบริษัท
4. บริษัทจัดให้มีการคัดแยกและจัดการขยะภายในพื้นที่โครงการ เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

11. นโยบายเกี่ยวกับการจัดหา

(1) นโยบายเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุ

เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดหาพัสดุของบริษัทมีความรวดเร็ว ถูกต้อง ประหยัด และรัดกุม บริษัทจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดหาพัสดุให้มีระบบ แบบแผน และมาตรฐานที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการและเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ตลอดเวลา สามารถติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอน มีความชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้อำนาจให้ผู้ปฏิบัติสามารถทำหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง จึงกำหนดแนวนโยบายดังนี้

(1.1) จัดหาพัสดุให้มีผลดีต่อบริษัทมากที่สุด โดยตระหนักว่าหน่วยงานที่ต้องการพัสดุจะได้รับพัสดุตรงตามความต้องการ และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยคำนึงถึงนโยบายด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมของบริษัทด้วย

(1.2) บริษัทไม่ต้องการเอาเปรียบผู้ค้า ฉะนั้นการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับการจัดหาพัสดุนอกจากจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในแง่ทรัพย์สินของบริษัทแล้วจะต้องคำนึงถึงประโยชน์และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในด้านชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทต่อสายตาของบุคคลภายนอกประกอบการพิจารณาด้วย

(1.3) ดำเนินการจัดหาพัสดุโดยเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในระหว่างผู้ค้าตามควรแก่กรณีเพื่อประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง เป็นธรรมและสมเหตุสมผลประกอบกัน

(1.4) ต้องปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบและข้อบังคับและคำสั่งของบริษัทอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ

(1.5) มีการวางแผนจัดหาพัสดุล่วงหน้าที่ดีเพื่อช่วยหลีกเลี่ยงการจัดหาพัสดุอย่างเร่งด่วนโดยไม่เหตุผลอันสมควร

(1.6) สนับสนุนให้มีการจัดหาพัสดุและบริการจากผู้ประกอบการที่เป็นคนไทย

(1.7) จัดหาพัสดุอย่างมีระบบ ถูกต้องตามหลักวิชาการโดยมีการควบคุมที่รัดกุมและสามารถปรับเปลี่ยนวิธีการจัดหาให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของวิทยาการและเทคโนโลยีทางธุรกิจการค้าได้ทันทีเสมอ

(2) แนวทางปฏิบัติ

บริษัทมีนโยบายดำเนินการจัดหาพัสดุภายใต้การควบคุมตรวจสอบให้เป็นไปตามระเบียบที่บริษัทกำหนด เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทโดยคำนึงถึงความซื่อสัตย์สุจริต ความประหยัดอย่างสมเหตุสมผลและการปฏิบัติต่อผู้ค้าโดยเสมอภาคกัน โดยมีองค์ประกอบแห่งนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(2.1) การจัดหาพัสดุ

(2.1.1) พนักงานควรดำเนินการจัดหาโดยยึดถือหลักการสำคัญคือเพื่อให้ได้สินค้า/บริการที่มีคุณภาพตามความต้องการของผู้ใช้ด้วยความรวดเร็วและมีราคาที่เหมาะสมโดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่ชัดเจน โปร่งใสและเป็นธรรม

- (2.1.2) พนักงานจะให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครบถ้วนแก่ผู้ค้าด้วยวิธีการที่เปิดเผยและให้โอกาสแก่ผู้ค้าอย่างเท่าเทียมกัน
- (2.1.3) พนักงานจะรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะใด ๆ ที่ผู้ค้าร้องเรียนหรือแนะนำเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน
- (2.1.4) พนักงานจะรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคาหรือผู้เข้าร่วมประกวดราคาแต่ละรายไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายหนึ่งให้กับรายอื่นทราบเพื่อหวังผลประโยชน์
- (2.1.5) การเชิญผู้ค้าเพื่อเสนอราคาจะต้องมีวัตถุประสงค์ให้เกิดการแข่งขันที่เป็นธรรมกับผู้ค้าทุกราย
- (2.1.6) ไม่ฉวยโอกาสหาผลประโยชน์จากความผิดพลาดในการเสนอราคาหรือข้อกำหนดใด ๆ ของผู้ค้า
- (2.1.7) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาต้องใช้ดุลยพินิจในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และรับฟังความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติงาน
- (2.1.8) ผู้บริหารตามอำนาจการจัดหาจะควบคุม ตรวจสอบดูแล ให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด สม่ำเสมอเป็นมาตรฐาน ในกรณีที่พบว่ามีกรปฏิบัติผิดจรรยาบรรณต้องดำเนินการตามขั้นตอนสอบสวนพิจารณาโทษทางวินัยต่อไป
- (2.2) การเจรจาต่อรอง
- (2.2.1) ทำการเจรจาต่อรองโดยอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์เชิงธุรกิจโดยคำนึงถึงความเหมาะสมระหว่างผลประโยชน์ของบริษัทกับความเป็นธรรมต่อผู้ค้า
- (2.2.2) การเจรจาต่อรองจะกระทำโดยเปิดเผย มีหลักฐานบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรรับรองโดยผู้มีอำนาจและ/หรือผู้รับผิดชอบ
- (2.3) ความสัมพันธ์กับผู้ค้า
- (2.3.1) วางตัวอยู่ในระดับความสัมพันธ์กับผู้ค้าอย่างเหมาะสมในเชิงธุรกิจด้วยความเสมอภาค
- (2.3.2) ไม่เรียกร้อยหรือยอมรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อย่างใด ทั้งโดยตรงและโดยอ้อม จากผู้ค้าโดยมุ่งหวังให้มีการเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกันเป็นกรณีพิเศษ

12. นโยบายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งการเป็นบริษัทที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อพัฒนาระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการดำเนินงานทุกภาคส่วนโดยกำหนดยุทธศาสตร์ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในด้านการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน กระบวนการ และวิธีการในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนให้มีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการต่าง ๆ ของบริษัท กำหนดให้ฝ่ายปฏิบัติการสามารถรายงานตรงต่อคณะทำงานได้ตามความจำเป็น และรายงานผลให้ทราบอย่างน้อยปีละครั้ง ให้มีการทบทวนการดำเนินธุรกิจในมุมมองด้านความรับผิดชอบต่อสังคม การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลการเติบโตอย่างยั่งยืน การกำหนดแนวทางและแผนงานเพื่อตอบสนองประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างมีกลยุทธ์ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อย มีความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดตามกรอบการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในบริบทที่รับผิดชอบต่อสังคมให้มีการติดตามและรายงานผลเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

(1) การดำเนินงานด้านธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามลักษณะของรายได้หลัก 4 ประเภท ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรม
2. เพื่อการขายและให้เช่า ที่ดินโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าและบริหารจัดการ
3. ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
4. รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

โดยบริหารงานภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีคือเปิดเผย มีความโปร่งใส เป็นธรรมและตรวจสอบได้ ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าทุกองค์กรควรมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับเป้าหมายการเติบโตทางธุรกิจโดยการพัฒนาประโยชน์ร่วมกันอย่างเกื้อกูลกันและกันระหว่างธุรกิจและสังคม เพื่อส่งเสริมกันและนำไปสู่ความยั่งยืน บริษัทมีการจัดกิจกรรมด้าน CSR (Corporate Social Responsibility) เพื่อบูรณาการงานด้านสังคม สิ่งแวดล้อม เข้าไปในกิจการซึ่งจะนำไปสู่ความสามารถในการแข่งขันก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของสังคมในด้านการดำเนินธุรกิจ

(2) การจัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน

รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) นี้ ได้จัดทำเป็นประจำทุกปี โดยมีเนื้อหาครอบคลุมนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัท โดยเป็นการรายงานในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ในแบบ 56-1 One Report จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบถึงความมุ่งมั่นต่อแนวทางการดำเนินงานในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับกรอบการดำเนินงานของบริษัท

การกำหนดสาระสำคัญของเนื้อหาในรายงานนั้น บริษัทเริ่มจาก การศึกษา การสำรวจและวิเคราะห์ เพื่อการพัฒนาธุรกิจ ตลอดจนภาพลักษณ์ของบริษัทที่มีต่อสาธารณชน จากนั้นจัดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ “ลูกค้า” มีความสำคัญเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท และ “พนักงานของบริษัท” ถือเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญลำดับถัดมา เพราะบริษัทเห็นว่าพนักงานเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่จะทำให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจ โดยส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และยังส่งผลไปถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มอื่น อาทิเช่น ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ประชาชน และชุมชน อีกด้วย

13. นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะไม่กระทำหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชัน ไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร โดยครอบคลุมทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

(1) หน้าที่ความรับผิดชอบ

(1.1) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

(1.2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ

(1.3) กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการ และผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

(1.4) ผู้ตรวจสอบภายใน มีหน้าที่และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติและกฎหมาย ข้อกำหนดของการกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(2) แนวทางปฏิบัติ

(2.1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(2.2) พนักงานไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่กำหนดไว้

(2.3) บริษัทจะให้เป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน

(2.4) ผู้ที่กระทำคอร์รัปชันเป็นการกระทำผิดซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

(2.5) บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่น ที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้

(2.6) บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาคเอกชนและภาครัฐ

(3) ข้อกำหนดในการดำเนินการ

(3.1) ความเป็นกลางทางการเมืองและการช่วยเหลือทางการเมือง

- บริษัทเป็นองค์กรธุรกิจที่เป็นกลางทางการเมือง สนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมาย และการปกครองระบอบประชาธิปไตย บริษัทไม่มีแนวปฏิบัติที่จะให้การช่วยเหลือทางการเมืองแก่พรรคการเมืองใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน มีสิทธิและเสรีภาพทางการเมืองตามกฎหมายแต่จะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางหรือได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับทางการเมือง
- กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน จะไม่ดำเนินกิจกรรมทางการเมืองภายในบริษัทรวมถึงการใช้ทรัพยากรใด ๆ ของบริษัทเพื่อดำเนินการดังกล่าว

(3.2) การบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

บริษัทสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต สร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชน และสังคมผ่านกระบวนการทางธุรกิจหรือการบริจาคเพื่อการกุศลซึ่งต้องนำไปใช้สำหรับสาธารณกุศลเท่านั้น รวมถึงเงินสนับสนุนเพื่อธุรกิจของบริษัทไม่ได้ใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการคอร์รัปชัน โดยมีเอกสารหลักฐานชัดเจนและสอดคล้องกับระเบียบบริษัท

(3.3) ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การท่องเที่ยว การให้การต้อนรับและการบันเทิง

ในทางปฏิบัติเป็นที่เข้าใจว่า การให้ของขวัญ การเลี้ยงอาหาร การให้การต้อนรับ และจัดความบันเทิงให้แก่ลูกค้า ซัพพลายเออร์ และหุ้นส่วนทางธุรกิจ อย่างสมเหตุสมผลและเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อการสร้างความน่าเชื่อถือทางการค้า (goodwill) และช่วยกระชับความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งบางวัฒนธรรมในทางธุรกิจมักคาดหวังว่าจะได้รับของขวัญเล็ก ๆ น้อย ๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทห้ามการให้สิ่งของหรือการบริการดังกล่าวที่มากเกินไปหรือไม่เหมาะสม การดูแลให้การต้อนรับทางธุรกิจ การนำเที่ยว การให้ของขวัญ การจัดความบันเทิง และการจัดเลี้ยง จะต้องเหมาะสมแก่โอกาสและเป็นไปตามนโยบายและกฎหมายและระเบียบของบริษัท ยกตัวอย่างเช่น แม้ว่าจะเหมาะสมและเป็นที่ยอมรับที่จะให้ค่าใช้จ่ายแก่ลูกค้าในการเดินทางเยี่ยมชมธุรกิจ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นของบริษัท สำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจที่ขอบด้วยกฎหมายแต่จะต้องดำเนินการดังกล่าวด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่งระยะเวลาของการเยี่ยมชมจะต้องเป็นไปตามเวลาที่จำเป็นสำหรับจุดประสงค์ทางธุรกิจนั้น ค่าใช้จ่ายของการเดินทางต้องสมเหตุสมผลและเป็นค่าใช้จ่ายตามจริงของการเดินทางที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้อง เช่น ระยะเวลาที่ยืดออกไป การช้อปปิ้ง การบริการต่าง ๆ เป็นต้น จะต้องจ่ายโดยลูกค้า

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและกิจกรรมต่าง ๆ ที่กระทำโดยเป็นส่วนหนึ่งของการให้การต้อนรับ การท่องเที่ยว ของขวัญ การบันเทิงและการเลี้ยงอาหารจะต้องโปร่งใส ซึ่งหมายถึงว่าการลงบัญชีที่เป็นหลักฐานของค่าใช้จ่ายและกิจกรรมนั้นต้องระบุถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยระบุถึงจุดประสงค์ทางธุรกิจอย่างชัดเจน อธิบายถึงกิจกรรมนั้นและ ระบุถึงจำนวนเงินที่ได้ใช้จ่ายไป เป็นต้น

14. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล บริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายได้ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท จะมีเหตุผลและความจำเป็น

ที่จะดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ โดยคณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรและรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นอกจากนี้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทยังเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท กล่าวคือ

- (1) ห้ามไม่ให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามไม่ให้แบ่งเงินปันผล
- (2) เงินปันผลให้แบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆกัน ในการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์ด้วย
- (4) ในกรณีที่บริษัทยังจำหน่ายหุ้นไม่ครบตามจำนวนที่จดทะเบียนไว้หรือบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว บริษัทจะจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนโดยออกเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นก็ได้โดยได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

15. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานและการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- (1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท โดยการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ ได้แก่
 - (2.1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
 - (2.2) ดำเนินการติดตามรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามสัญญาและกฎระเบียบต่างๆ

(2.3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(2.4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ

(2.5) พิจารณา ติดตามและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

(2.6) คณะกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม

(3) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน รวมถึงข้อมูลต่าง ๆ ที่ต้องเปิดเผยแก่หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง นักลงทุนภายนอก รวมถึงสาธารณชนที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ

(4) ในกรณีที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะติดตามให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเข้าทำรายการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยบริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งกำหนดโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

(5) บริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

16. นโยบายการรักษาความปลอดภัยให้กับระบบสารสนเทศ (IT Security Policy)

บริษัทมีนโยบายการรักษาความปลอดภัยให้กับระบบสารสนเทศ ครอบคลุมการเก็บและรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงมีการจัดทำแผนงานการสำรองและการกู้คืนข้อมูล มีโปรแกรม Anti-virus ให้กับเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและลดความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber) จากภายนอกองค์กร นอกจากนี้ บริษัทได้สื่อสารไปยังผู้บริหารและพนักงานทุกคนเกี่ยวกับการใช้งานระบบสารสนเทศ และสร้างความตระหนักเกี่ยวกับภัยคุกคามทางคอมพิวเตอร์

17. นโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. กรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน ได้มีการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะดำเนินการเสมือนกับบริษัทได้กระทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน ดังกล่าว จะต้องไม่มีส่วนรวมในการให้ความเห็น ตัดสินใจ หรือเข้าร่วมประชุมในการพิจารณาอนุมัติรายการ
3. ไม่ใช่โอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน ในการแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง และในเรื่องการทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท
4. ไม่ใช่ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนในการซื้อขายหุ้นของบริษัท หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหุ้นของบริษัท และหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเผยแพร่ทางการเงิน หรือข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท
5. ในระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทหรือบริษัทย่อย และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลทางธุรกิจ รวมถึงแผนการดำเนินงานของบริษัท หรือข้อมูลสำคัญอื่น ๆ ของบริษัท
6. หากมีรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดขึ้น ให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง เปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้บังคับบัญชา (แล้วแต่กรณี)
7. การพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะคำนึงถึงความสะดวกเหมาะสมผลของรายการ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณา ให้ความเห็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ และเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดไว้ โดยราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจะพิจารณาเสมือนการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก การพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการ หรือผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะต้องไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อร่วมพิจารณาและออกเสียงลงมติ ทั้งในการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทมีการเปิดเผยรายละเอียดรายการระหว่างกัน บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์ ลักษณะรายการ มูลค่ารายการ คู่สัญญา ความจำเป็นและความเหมาะสมผล ไว้ในแบบ 56-1 One Report ในข้อ “9.2 รายการระหว่างกัน” และในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ดังนี้

1. ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกัน 6 ครั้ง มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ซึ่งมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ได้พิจารณาและอนุมัติแผนงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2567 โดยเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบที่เพียงพอในจุดที่จำเป็น การรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและประเมินผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในประจำปี 2567 แล้วเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพดีเพียงพอในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยโดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ
3. ได้สอบทานรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินมีความครบถ้วนถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทันเวลา และแสดงถึงฐานะอันแท้จริงของบริษัท ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. ได้สอบทานแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทตั้งไว้
5. ได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณาโยบายการบริหารความเสี่ยง แผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงตามรายการความเสี่ยงระดับองค์กร รวมทั้งพิจารณาและสอบทานประสิทธิภาพและความเหมาะสมของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
6. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพัฒนาเพื่อเข้าสู่มาตรฐานสากลอย่างสม่ำเสมอ
7. ได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
8. ได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวให้มีความถูกต้องครบถ้วน
9. พิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ



(นายกำพล ดิยะรัตน์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

25 กุมภาพันธ์ 2568

