



---

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/  
รายงานประจำปี 2564  
(แบบ 56-1 One Report)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)



# สารจากประธาน



*S. Wongkietkiet*

นายสุเทพ วงศ์ศรีเศรษฐ  
ประธานกรรมการ

การขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัทภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี 2564 จนถึงปัจจุบัน ถึงแม้การแพร่ระบาดจะมีช่วงเวลาที่มียอดผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นและลดลงเป็นช่วงๆ ก็ตาม แต่ก็ยังคงเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตรงต่อการดำเนินธุรกิจและรายได้ของบริษัท

บริษัทเล็งเห็นความเปลี่ยนแปลง ความไม่แน่นอน และความผันผวนทางเศรษฐกิจทำให้ต้องมีการปรับแผนธุรกิจให้ตอบรับกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น การปรับรูปแบบธุรกิจเพิ่มความหลากหลายของสินค้า บริการ และประเภทธุรกิจ โดยการขยายประเภทธุรกิจของบริษัทเพื่อให้พร้อมรับกับสถานการณ์ และไม่ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบจากการพึ่งพารายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เพิ่มเติมจากธุรกิจหลักเดิม จึงเป็นการสร้างโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับบริษัทภายใต้สถานการณ์ที่แตกต่างกัน เช่น การขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการสำหรับอุตสาหกรรมในด้านการให้บริการอาคารคลังสินค้าเพื่อขายและเพื่อเช่า ธุรกิจเพื่อสุขภาพซึ่งเป็นการให้บริการด้านสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมของโครงการรักษาโดยความร่วมมือกับโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ และบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การบริหารจัดการความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจ การปรับแผนธุรกิจเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ มีความต่อเนื่อง เพื่อให้พร้อมที่จะขับเคลื่อนผลักดันธุรกิจของบริษัทให้ก้าวต่อไป เมื่อโอกาสและวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ผ่านไป จบลงหรือกลายเป็นเพียงโรคประจำถิ่น บริษัทจึงยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละประเภทธุรกิจ การขยายธุรกิจเดิมที่มีอยู่ ซึ่งรวมถึงการรักษา ดูแล ธุรกิจการให้บริการให้มีคุณภาพ ตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค และมีมาตรฐาน พร้อมที่จะแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น และเดินหน้าธุรกิจต่อไปได้ทันทีเมื่อทุกอย่างกลับมาเป็นปกติ

ในนามของคณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงินและผู้ให้การสนับสนุน ที่ยังคงให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีตลอดมา และขอให้เชื่อมั่นว่าคณะกรรมการ คณะผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ พร้อมมุ่งมั่นทุ่มเทร่วมกัน อย่างเต็มความสามารถเพื่อสร้างรายได้และพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนและแข็งแกร่งให้กับบริษัทต่อไป

# สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ปี 2564 ก็ยังนับได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายในการดำเนินธุรกิจของทีมงานบริหารและทีมงานบริษัททุกคน เนื่องด้วยปัจจัยด้านความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ต่อเนื่องยาวนาน ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมทั่วโลก

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้มีการปรับและพัฒนากลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ดังกล่าว ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เกิดขึ้นสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภาวะเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น และการแข่งขันทางธุรกิจที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจะชะลอการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยใหม่ โดยจะมุ่งเน้นการขายสินค้าที่มีอยู่ และบริหารสินค้าคงเหลือให้เหมาะสมกับการขาย เพื่อลดความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่มีความแน่นอน ใช้แผนส่งเสริมการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจในการซื้อของลูกค้า และการสื่อสารการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าทุกกลุ่ม และให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ปัจจุบัน

ด้านธุรกิจเช่าและการบริการ (Service & Recurring Income) มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามแผนธุรกิจ 5 ปีที่มุ่งขยายสัดส่วนธุรกิจเช่าและการบริการเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยในปีนี้ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เติบโตอย่างแข็งแกร่งและได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID -19 เป็นส่วนน้อย มีการขยายโครงการใหม่ไปแล้วจำนวน 6 โครงการ ใน 3 พื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศ ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าเป็นโรงงานและคลังสินค้าแล้วเสร็จประมาณ 400,000 ตารางเมตร มีอัตราผู้เช่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจคือมากกว่า 90% นอกจากนี้ยังมีโครงการระหว่างพัฒนาพื้นที่เพิ่มอีกกว่า 470,000 ตารางเมตร ยิ่งไปกว่านั้น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งสำเร็จในปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับกระแสเงินสดและกำไรจากการขายพื้นที่พัฒนาแล้วเสร็จเข้ากองทรัสต์ดังกล่าว ส่วนธุรกิจบริการสนามกอล์ฟ ฟลอราวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ แม้ต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และมาตรการที่เข้มงวดจากทางภาครัฐตั้งแต่ต้นปี แต่ก็ยังสามารถสร้างรายได้ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ โดยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มีรายได้ถึง 30.83 ล้านบาท นับว่าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา มา

สำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ (Wellness) โครงการรักษ (RAKxa) ศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมแห่งแรกในเอเชีย ในปี 2564 นับเป็นปีที่ท้าทายมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID -19 ระลอกสามและสี่ ทำให้ต้องหยุดการดำเนินงานตั้งแต่ช่วงเดือนกรกฎาคมจนถึงสิงหาคม จนกระทั่งไตรมาสที่ 4 เริ่มมีสัญญาณบวกจากนโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ ส่งผลทำให้ตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพค่อยๆ มีแนวโน้มการฟื้นตัวที่ดีขึ้น โดยในเดือนธันวาคม โครงการรักษมีอัตราผู้เข้าพักอยู่ที่ 18% และมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาใช้บริการคิดเป็น 19% ของรายได้ทั้งหมด ในไตรมาสที่ 4 อย่างไรก็ตามวิกฤตการณ์โรคระบาด COVID -19 ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นความสนใจและความตระหนักในเรื่องสุขภาพต่อผู้บริโภคมากขึ้น ทำให้ตลาดธุรกิจดูแลสุขภาพมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี ซึ่งทางบริษัทมั่นใจในศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้เป็นอย่างมาก โดยในปี 2565 ทางบริษัทมีแผนเปิดตัวธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพที่สวนสามพราน และมีโครงการที่อยู่ในระหว่างศึกษาพัฒนาต่อยอดธุรกิจการดูแลสุขภาพพร้อมกับพันธมิตรกลุ่มโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์อีกด้วย





นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ไม่เพียงแต่การดูแลธุรกิจให้ผ่านสถานการณ์อันยากลำบากนี้ บริษัทยังตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการดูแลช่วยเหลือสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ทั้งการสนับสนุนการจัดตั้งศูนย์พักคอย การมอบเครื่องช่วยหายใจให้แก่โรงพยาบาลที่ขาดแคลน อุปกรณ์ทางการแพทย์ เพื่อลดอัตราการสูญเสียให้กับผู้ติดเชื้อ ตลอดจนรวบรวมร่างกายและจิตใจจากพนักงานทุกคนส่งมอบกล่องกระดาษรีไซเคิลเพื่อนำไปผลิตเป็นเตียงสนาม และขวดน้ำพลาสติกรีไซเคิลเพื่อนำไปผลิตเป็นชุด PPE มอบให้หน่วยงานต่างๆ ที่มีความต้องการและขาดแคลนทรัพยากรดังกล่าว ยิ่งไปกว่านั้นทางบริษัทยังมีการจัดสรรวัคซีนเพื่อพนักงานทุกคนซึ่งเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการขับเคลื่อนองค์กรท่ามกลางสถานการณ์ที่ท้าทาย โดยการระดมฉีดวัคซีนในครั้งนี้บริษัทได้รับพิจารณาจัดสรรวัคซีนซิโนฟาร์มจากราชวิทยาลัยจุฬาภรณ์ ซึ่งบริษัทยังได้ดูแลครอบคลุมไปยังครอบครัวของพนักงาน องค์กรการกุศล ผู้ด้อยโอกาส ญาติพนักงาน พันธมิตร และแรงงานต่างด้าว อีกด้วย

จากการดำเนินงานในช่วงปีที่ผ่านมาแม้ต้องเผชิญกับความท้าทายจากหลายด้าน แต่ด้วยรากฐานของแผนยุทธศาสตร์พัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Development Roadmap) 5 ปี ที่ได้วางไว้ ทำให้สามารถรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้เป็นอย่างดีและสามารถดำเนินธุรกิจบรรลุตามแผนที่ได้วางไว้ สำหรับก้าวต่อไปในปี 2565 บริษัทยังคงเน้นต่อยอดความสำเร็จจากรากฐานเดิมที่มุ่งขยายสัดส่วนของธุรกิจรายได้ประจำให้เพิ่มขึ้น ด้วยความเชื่อมั่นจากแรงหนุนของผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด และสัญญาธนาคารเติบโตที่ดีของธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ RAKxa Wellness ซึ่งนับเป็นกลยุทธ์ระยะยาวที่สำคัญในการสร้างรายได้และผลกำไรที่สม่ำเสมอ (Recurring Income) นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนขายที่ดินที่ยังไม่อยู่ในแผนพัฒนาในระยะสั้นเพื่อขยายธุรกิจปัจจุบันของบริษัท สร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

# สารบัญ

หน้า

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	36
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	41
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	59
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น	76

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	77
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	100
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	117
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	134

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

146

### เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ที่ได้รับมอบหมาย ให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ โดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาสินทรัพย์
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติกำกับการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ (ฉบับเต็ม) ที่บริษัทได้จัดทำ (เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท)
เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ต่อยอดรากฐานที่มั่นคงของการทำธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “เราสร้างบ้านที่มีแต่ความสุข ให้ทุกคนได้อยู่ร่วมกัน” (We Build A Place of Family Togetherness) ขยายมาสู่แนวคิด “Well-Being หรือ สุขภาวะองค์รวมที่ดี” คือการมีสุขภาพกายที่แข็งแรง สุขภาพจิตใจที่ดี และสุขภาพของสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดี ล้วนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่จะทำให้เรามีสุขภาวะองค์รวมที่ดี เพื่อการใช้ชีวิตให้มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยเริ่มแนวคิดดังกล่าวจากภายในองค์กร ที่ดูแลพนักงานเปรียบเสมือนบุคคลในครอบครัว ส่งเสริมความก้าวหน้าในอาชีพ มีสภาพแวดล้อมของการทำงานที่ดี อยู่ในสังคมที่อบอุ่น สุขภาพกายที่แข็งแรง และสุขภาพใจที่ดี สร้างเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์เพื่อที่จะส่งต่อแนวความคิดนี้ ไปสู่ผู้บริโภคผ่านกระบวนการมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เช่น ในการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ รูปแบบการก่อสร้าง ใส่ใจตั้งแต่การออกแบบ การวางผังโครงการ การเน้นให้บ้านสอดคล้องกับทิศทางลมธรรมชาติเพื่อช่วยลดการใช้พลังงานและช่วยให้บ้านมีอากาศถ่ายเทที่ดี, การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้มีความโปร่ง ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกอึดอัด, การเพิ่มห้องอเนกประสงค์ที่ชั้นล่างที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนผู้สูงอายุได้, การเลือกใช้วัสดุที่ช่วยเรื่องการประหยัดพลังงานต่างๆ เช่น บานกระจกเขียวตัดแสงช่วยป้องกันความร้อนจากแสงแดดจากภายนอก ทำให้บ้านมีอุณหภูมิลดลง, ช่องรับแสงจากธรรมชาติ ช่วยลดการใช้หลอดไฟฟ้า, และพลังงานโซล่าเซลล์ ช่วยในเรื่องการประหยัดการใช้พลังงานจากไฟฟ้า เป็นต้น ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวที่ร่มรื่น ให้ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัยสามารถมาทำกิจกรรมร่วมกัน อาทิเช่น ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สวนหย่อม, Education Playground, เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง, และทางเดินหินเพื่อสุขภาพ การนำนวัตกรรมแผ่นสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground คำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow คุ้นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ในทุกระดับสินค้า

โดยที่บริษัทยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อการขาย จับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” ที่ได้รับการยอมรับในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย และราคาที่คุ้มค่า เสริมด้วยแนวคิดการดูแลแบบ Well-Being ครอบคลุม

และจะเน้นทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) บนทำเลที่บริษัท มีฐานลูกค้าเดิม เช่น ทำเลย่านวิเศษพล บางนา นนทบุรี และปทุมธานี เป็นต้น พร้อมทั้งขยายไปสู่ทำเลใหม่ ที่มีศักยภาพ เช่น รังสิต-นครนายก ที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม เนื่องจากมีระบบการคมนาคม ที่สะดวกสบาย รายล้อมด้วยสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ ให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ภายในระยะเวลาอันใกล้โดยการ เพิ่มสัดส่วนโครงการที่สร้างรายได้ในระยะยาว (Recurring Income) จากธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจอาคาร โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า พร้อมต่อยอดโอกาสทางธุรกิจใหม่เพิ่มเติม โดยเน้นด้านสุขภาพและการพักอาศัย เพื่อฟื้นฟูสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) ได้แก่ Wellness & Medical Retreat ร่วมกับบริษัทที่มี ชื่อเสียงในด้านการฟื้นฟู ดูแลรักษาสุขภาพเชิงเวชศาสตร์ระดับประเทศ

### วิสัยทัศน์ (Vision)

บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอสินค้าและบริการ ที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้า

### พันธกิจ (Mission)

- 1) **ด้านการเงิน** สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ด้วยยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ
- 2) **ด้านการตลาด** มีคุณภาพดี ทั้งในแง่ทำเล คุณภาพงานก่อสร้างและสภาพแวดล้อม ในราคาที่สร้างความ คุ้มค่าต่อลูกค้า รวมไปถึง การบริการที่ลูกค้าประทับใจ และสร้างชื่อ “ชวนชื่น” ให้เกิดการรับรู้ต่อสาธารณชน ในฐานะโครงการที่อยู่อาศัยชั้นนำ อย่างต่อเนื่อง
- 3) **ด้านกระบวนการผลิตและการให้บริการ** ส่งมอบสินค้าและบริการชั้นดี ตรงกำหนดเวลา เปี่ยม ประสิทธิภาพ มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง
- 4) **ด้านการบริหาร** เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน มุ่งเน้นความพยายาม บรรลุถึงเป้าหมายในทุกส่วนงาน และส่งเสริมธรรมาภิบาล
- 5) **ด้านบุคลากร** สร้างจิตสำนึกด้านคุณภาพและบริการ สร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายใต้ บรรยากาศการทำงานที่อบอุ่นฉันท์มิตร

ทั้งนี้ นอกจากที่บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอ สินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้าแล้ว บริษัทยังได้เพิ่มวิสัยทัศน์เกี่ยวกับสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีอย่าง ยั่งยืน (Well-Being) โดยบริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการประกอบธุรกิจของบริษัทในด้านการตลาดของบริษัท เพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำเสนอสินค้าเพื่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน ภายใต้กรอบแนวคิดสุขภาพ ความเป็นอยู่ที่ดี และการสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรของบริษัทในแนวคิดเรื่องดังกล่าวอีกด้วย

ทั้งนี้ ในปี 2564 สัดส่วนกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่อาศัยและธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 และ 30 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์การ



ดำเนินงาน 5 ปี ตามแผนยุทธศาสตร์พัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Development Roadmap) นับตั้งแต่ปี 2559 และตั้งเป้าจะมีสัดส่วนกำไรจากการขายและการเช่าและบริการร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### ประวัติความเป็นมา

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ปัจจุบันประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อเช่า ซึ่งดำเนินกิจการต่อเนื่องมากกว่า 60 ปี

โดยบริษัทก่อตั้งขึ้นด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 8 ล้านบาท เมื่อปี 2499 ภายใต้ชื่อ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มั่นคงสถาปัตย์” โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ภายหลังจากนั้นอีก 5 ปี จึงได้เริ่มประกอบธุรกิจอาคารและที่ดินควบคู่กับงานรับเหมาก่อสร้าง ต่อมาในปี 2511 จึงได้จัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ช.มั่นคงเทรดดิ้ง ขึ้นมาอีกหน่วยงานหนึ่ง เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายค้าปลีกและค้าส่งวัสดุก่อสร้าง จนกระทั่งเมื่อปี 2520 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “ชุมชนสวนชื่น” ที่ถนนประชาชื่น และได้เติบโตขึ้นตามลำดับด้วยผลงานที่เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบเมื่อปี 2524 ต่อมาบริษัทได้รับการพิจารณาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2533 จากนั้นจึงจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 และเมื่อปี 2537 บริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ โดยการพัฒนาสนามกอล์ฟสวนชื่นกอล์ฟคลับ กระทั่งในปี 2548 ได้เปิดตัวบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้แบรนด์ สวนชื่น และ สิริินเฮาส์ จวบจนปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 70 โครงการ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

#### ปี 2562

- เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสสวิลเลจ จำกัด” เพื่อเป็นผู้ให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็มเคเคช แอสเซตส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 10 ของมูลค่าหุ้นสามัญ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 ได้มีมติดังนี้
  - อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท โดยรายละเอียดการจ่ายเงินปันผล ดังนี้
    - จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 99.20 ล้านหุ้น ในอัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนรวม 99.20 ล้านบาท ในกรณีที่มิใช่หุ้นบริษัทจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท

- จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นประมาณ 11.02 ล้านบาท

เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายเป็นหุ้นสามัญของบริษัทและเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2562

- อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1(MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26 ล้านหน่วย
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 125.20 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 992.01 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,117.21 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 125.20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลและการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1(MK-WA)
- อนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 6,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทรวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระหนี้

- เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแสด จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแสด จำกัด) ซึ่งเป็นการร่วมค้าได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 350 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 35 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 และ 26 สิงหาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแสด จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมอีกร้อยละ 35 และร้อยละ 10 ของมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มตามลำดับ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 63 ล้านบาท

- เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 992,010,177 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,117,211,195 บาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 125,201,018 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลและการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 และเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 และครั้งที่ 2/2562 เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท ตามลำดับ และเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 และเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 และครั้งที่ 2/2562 เป็นจำนวนเงิน 687.50 ล้านบาทและ 1,565 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 และมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

- เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท จากทุนชำระเดิม 992,010,177 บาท ให้เป็นทุนชำระแล้ว 1,091,205,066 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 เป็นจำนวนเงิน 198 ล้านบาท ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560
- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริหารมีมติให้แก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กำกับผู้ให้เช่าเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าจาก 30 ปี เป็น 35 ปี 6 เดือน โดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2597 โดยบริษัทได้ชำระค่าตอบแทนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นเงินจำนวน 30 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด) ซึ่งเป็นการร่วมค้าได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 700 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 35 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 14.42 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติให้เปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อยใหม่เป็น “บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด” และแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562
- เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 100 ) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นในบริษัทพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดเรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสสวิลล์เจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 2.25 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,200 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,260 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 106 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระค่าตอบแทนโดยการรับโอนหุ้นของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 1,002 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด กลายเป็นบริษัท

ย่อยทางอ้อมของบริษัทโดยบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 58 ล้านบาท  
ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

### ปี 2563

- เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 และวันที่ 3 ธันวาคม 2563 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2563 และครั้งที่ 2/2563 เป็นจำนวนเงิน 157 ล้านบาท และ 165 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563

- เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2563 วันที่ 26 มิถุนายน 2563 วันที่ 28 ตุลาคม 2563 และวันที่ 9 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2563 ครั้งที่ 2/2563 ครั้งที่ 3/2563 และครั้งที่ 4/2563 เป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท 200 ล้านบาท 250 ล้านบาท และ 400 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 และมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

- เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 75 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 6.75 ล้านบาท

- เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ได้มีมติไม่อนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2562

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2562 จากกำไรสะสมของบริษัทตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,091,205,066 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 120,032,557.26 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในครั้งนี้ ตามที่ได้มีการเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ว่าหากบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่จะจ่ายปันผลได้คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น

- เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท

- เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) จากเดิมลงทุนในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 เปลี่ยนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในครั้งแรก ทั้งนี้ไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยต่อมาบริษัทได้ลงทุนในกองทรัสต์จำนวนรวม 21,847,100 หน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 218.12 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.92 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยกองทรัสต์จัดเป็นบริษัทร่วมของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเนื่องจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- ในเดือนกรกฎาคม และเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแสด จำกัด (บริษัทการร่วมค้า) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจำนวน 23.80 ล้านบาท และ 30.15 ล้านบาท ตามลำดับ
- เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2563 จำนวน 2 ชุด คือ ชุดที่ 1 จำนวน 230.3 ล้านบาทและ ชุดที่ 2 จำนวน 451.5 ล้านบาท  
 ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 และมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562
- เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 37.50 ล้านบาท  
 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญอีกร้อยละ 33.50 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 50.25 ล้านบาท

#### ปี 2564

- เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติให้บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 33.50 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 50.25 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแสด บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าร่วมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องโดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000



หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

- เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564 บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บางปะกง อินดัสเทียล แลนด์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย และบริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสแซด จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน) บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุนทั้งสองแห่ง มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ได้ชำระค่าหุ้นของทั้งสองบริษัทดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงินรวม 10 ล้านบาท บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด มีสัดส่วนการลงทุนในทั้งสองบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

- ในเดือนเมษายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 8.40 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อเช่าโดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว
- เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทรับคืนหน่วยลงทุนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทียล ในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท และ 0.0520 บาท ตามลำดับ และคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6.13 ล้านบาทและ 1.14 ล้านบาทตามลำดับ
- เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2564 บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งไม่ใช่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์สุขภาพ ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ให้เช่าสัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลาเช่า 21 ปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2585 โดยบริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนตามทีระบุนในสัญญาและวางเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้านบาท ณ วันจดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าในการให้ต่อระยะเวลาเช่าได้อีก 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2585 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2606

- เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด จำนวน 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่ารวม 182.50 ล้านบาท ในราคา 100 ล้านบาท จากบริษัท เอคิเวสเทท จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,824,998 หุ้น และผู้ถือหุ้นรายอื่นอีก 2 หุ้น โดยผู้ขายไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

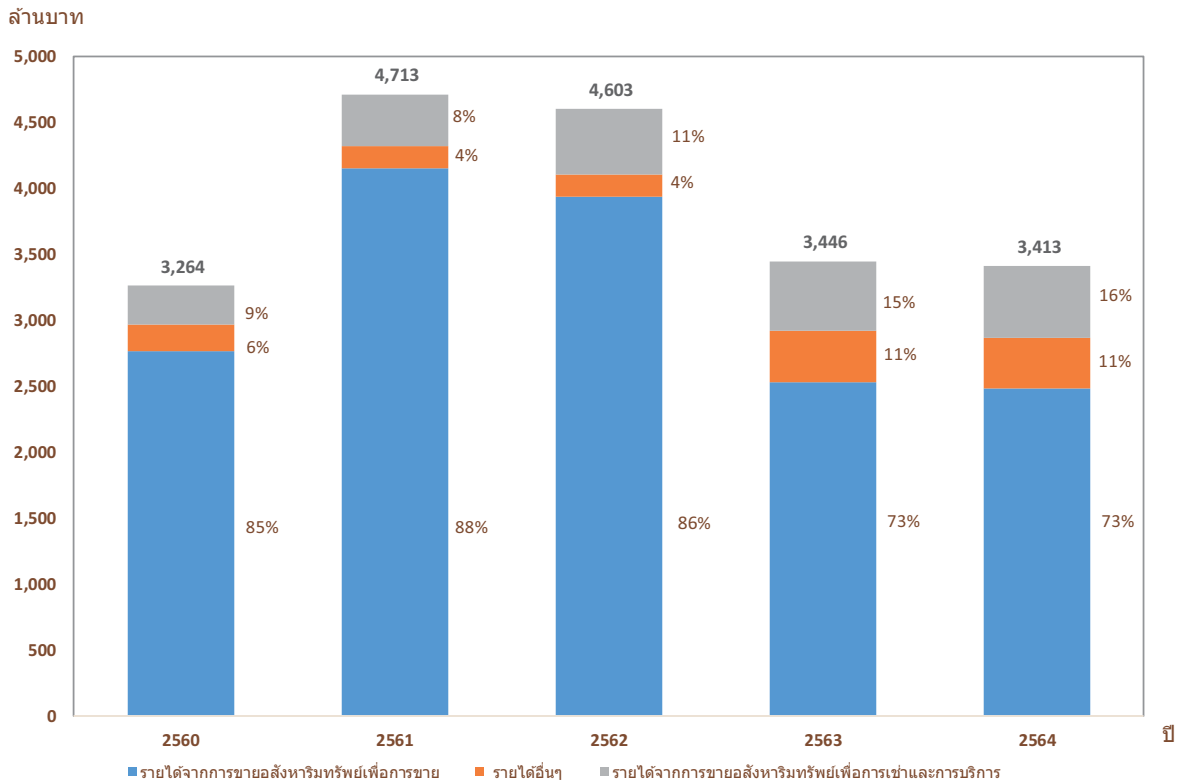
ทั้งนี้ บริษัท ฟรีโซนแอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ โดยมีทุนจดทะเบียน 182.50 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยทำสัญญาซื้อขายหุ้นและได้รับการโอนหุ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564

- เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นจำนวนเงิน 1,060 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม
- เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” เพื่อเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 650 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน
- เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 10,020,048 หุ้น แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,019,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 50 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็น 1,002,004,800 บาท ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวม 1,112 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,211,195.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 1,091,205,066.00 บาท โดยบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

- (1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และ
- (2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

โดยมีผลประกอบการโดยสรุปในปี 2564 ดังนี้



### 1.1.3 การระดมทุนและความคืบหน้าของการใช้เงินระดมทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้เงินระดมทุนทั้งหมดครบถ้วนตามวัตถุประสงค์แล้ว

### 1.1.4 ข้อผูกพันในการเสนอขายหลักทรัพย์

-ไม่มี-

### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: MK
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001567
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อการให้เช่าและบริการ
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	: 02-234-8888
โทรสาร	: 02-234-8880
เว็บไซต์	: <a href="http://www.mk.co.th">http://www.mk.co.th</a>
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญจำนวน 1,091,205,066 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย และ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

#### โครงสร้างรายได้

หน่วย : พันบาท	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	2562		2563		2564	
			จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	MK, MC, MKL	100	3,936,766.46	85.53	2,530,402.59	73.42	2,481,141.52	72.70
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	MKL, PD	100	341,187.93	7.41	374,266.64	10.86	341,332.68	10.00
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	PD, Yours	100	40,387.97	0.88	48,373.66	1.40	91,041.93	2.67
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	MK	100	119,768.69	2.60	100,842.63	2.93	91,728.25	2.69
รายได้จากธุรกิจสุขภาพและความงาม	MKF, H&W, Rx	100	-	-	3,043.95	0.09	25,821.22	0.76
รายได้อื่นๆ			164,574.58	3.58	389,545.47	11.30	382,001.75	11.19
<b>รวมรายได้</b>			<b>4,602,685.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,446,474.93</b>	<b>100.00</b>	<b>3,413,067.30</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเป็นต้น

#### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน

หน่วย: พันบาท	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	2562		2563		2564	
			จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	Fraiser Property BFTZ	40	1,723.22	-7.16	16,284.99	258.03	53,603.36	87.88
บริหารจัดการกองทรัสต์	PROS REIT	8.92	-	-	3,024.33	47.92	10,514.76	17.24
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	BFTZ Bang Pakong	50.00	-	-	-	-	(2,710.77)	-4.44
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	BFTZ Wang Noi	50.00	-	-	-	-	(410.09)	-0.67
ผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป	SMK	40.64	(25,786.82)	107.16	(12,998.04)	-205.95	-	-
ค่าทนาย	SNS	36.07	-	-	-	-	-	-
<b>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า</b>			<b>(24,063.59)</b>	<b>100.00</b>	<b>6,311.28</b>	<b>100.00</b>	<b>60,997.26</b>	<b>100.00</b>

## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

#### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ








รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัย โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมแผ่นสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสอดคล้องพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal เชื่อมระหว่างการอยู่อาศัยเข้ากับการทำงานในแบบ Work from Home ได้อย่างลงตัว สำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย Ozone Garden เพิ่มพรรณไม้ช่วยลดปริมาณฝุ่นและฟอกอากาศช่วยให้อากาศสดชื่น และ Pet Zone พื้นที่ผ่อนคลาย กับสัตว์เลี้ยงตัวโปรดสนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในรูปแบบ Education Playground โดยคำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow อุณหภูมิด้วยระบบรักษาความปลอดภัย ในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ในทุกระดับสินค้า

#### โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัยที่เปิดดำเนินการในปี 2564 มีจำนวน 11 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น”

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อ ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.64)
<b>บ้านเดี่ยว</b>					
ชวนชื่น ไพรม์ วิลลส์ กรุงเทพฯ - ปทุมธานี 	ตำบลบางคูวัด อำเภอเมือง จ.ปทุมธานี	33-0-39.4 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	146 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143-163 ตร.ม./ยูนิต	712.08	ร้อยละ 100
ชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา 	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	25-2-44.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	113 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143-163 ตร.ม./ยูนิต	757.78	ร้อยละ 89.38



ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อ ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.64)
ชวนขึ้น ไพรม์ วิลเลจ บางนา (เฟส1) 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	63-0-16.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	293 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 115 - 179 ตร.ม./ยูนิต	1,386.28	ร้อยละ 39.59
<b>บ้านแฝด</b>					
ชวนขึ้น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา 	ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	37-3-17.94 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	201 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143-150 ตร.ม./ยูนิต	942.96	ร้อยละ 25.87
<b>ทาวน์โฮม</b>					
ชวนขึ้น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ 	ซอยแก้วอินทร์ ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ (บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี	27-3-46.80 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	274 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./ยูนิต	851.13	ร้อยละ 97.45
ชวนขึ้น ทาวน์ ราชพฤกษ์ 345 	ตำบลลำโพ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	27-1-95.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	289 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 113-140 ตร.ม./ยูนิต	778.29	ร้อยละ 48.79
ชวนขึ้น ทาวน์ รังสิต – คลอง1 	ถนนเลียบคลองรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	324 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./ยูนิต	1,047.91	ร้อยละ 82.72
ชวนขึ้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ 	ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	41-3-17.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	397 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 113, 140 ตร.ม./ยูนิต	1,335.34	ร้อยละ 28.46
ชวนขึ้น ทาวน์ บางใหญ่ 	ซอยพระนอน ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ (บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี	37-2-46.9 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	335 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./ยูนิต	939.41	ร้อยละ 44.48

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อ หน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.64)
ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	41-3-47.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	278 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	964.81	ร้อยละ 25.75
ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 3 	ตำบลคลองสาม อำเภอลำลูกหลวง จังหวัดปทุมธานี	28-2-75.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	321 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 92-120 ตร.ม./หน่วย	774.09	ร้อยละ 13.08

เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทจึงชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้ แต่จะเน้นการขายสินค้าในโครงการเดิมที่มีอยู่ออกไปให้มากที่สุด

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่มีนโยบายการวิจัยและพัฒนาเกี่ยวกับนวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและบริการอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ในการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันที่ทีมงานของบริษัทได้คอยติดตามกระแสการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับเปลี่ยนดีไซน์และรูปแบบของโครงการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองโจทย์ลูกค้า เช่น การสอดแทรกความใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปในทุกมิติผ่านการออกแบบสไตล์ Botanical การออกแบบที่ช่วยให้ได้รับลมธรรมชาติ การเน้นสวนกลางที่ร่มรื่นจากต้นไม้ รวมถึงการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เพิ่มประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการก่อสร้างได้นำนวัตกรรมบ้านสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยให้ระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมาก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีนโยบายในการแสวงหานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อประยุกต์ใช้กับการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (ก) นโยบายการแข่งขัน และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท

ลักษณะลูกค้าหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พักอาศัย จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป อาชีพรับจ้างเอกชน และธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ จักรกลุ่มลูกค้าบ้านหลังแรก ที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่เพิ่มขึ้น

ซึ่งช่องทางการจำหน่ายของบริษัท ใช้วิธีการขายตรงแก่ลูกค้า โดยมีสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงาน และสำนักงานใหญ่ รวมไปถึงการต่อยอดของการสร้างแบรนด์เดิมให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นและทำการตลาดแบบใหม่ใช้การสื่อสารออนไลน์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่บนสื่อสังคมออนไลน์ต่างๆ อาทิ facebook fanpage, instagram line@ และ youtube เป็นต้น

## (ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยปี 2564 จากการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ดีดีกว่าคาด โดยอยู่ที่ 1.2% จากเดิม 0.7% เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ในประเทศเริ่มคลี่คลาย ประชาชนในประเทศสามารถเข้าถึงวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัส COVID-19 กันได้อย่างทั่วถึง กิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มกลับมา และมีนักท่องเที่ยวเข้าสู่ประเทศในช่วงปลายปี 2564 ด้านการส่งออกมีการขยายตัวตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก โดยประเมินว่าการส่งออกสินค้าของไทยในปี 2564 จะเติบโตได้ถึง 16.3% แม้ในช่วงปลายปีจะมีสัญญาณชะลอตัวลงบ้างจากการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ก็ตาม (ที่มา : สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ถือเป็นปีแห่งความท้าทาย จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 หลายระลอกนับตั้งแต่ต้นปี ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ทั้งฝั่งของผู้พัฒนาและผู้บริโภคแม้จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย แต่ยังคงมีอุปสรรคจากสภาพเศรษฐกิจที่เปราะบางและหนี้ครัวเรือนที่สูง ส่งผลต่อสภาพคล่องทางการเงินโดยตรง ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ด้านการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2564 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะมีจำนวนประมาณ 4.1-4.8 หมื่นหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนต่ำสุดในรอบ 18 ปี ขณะที่การจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งปี 2564 น่าจะมีจำนวน 5.7-6.3 หมื่นหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่ลดลงต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา(ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย) ขณะเดียวกันภาครัฐก็ได้ออกมาตรการที่เอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งได้มีการประกาศขยายระยะเวลาสิ้นสุดมาตรการไปสิ้นปี 2565 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ ยังมีมาตรการผ่อนคลายเป็นมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของทางธนาคารแห่งประเทศไทยที่ออกมาช่วงเดือนตุลาคมที่ผ่านมาซึ่งทั้ง 2 มาตรการดังกล่าว จะช่วยด้านกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

จากภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ที่ผ่านมา ทั้งภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลง รวมถึงผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ยาวนานต่อเนื่องมาจนถึงปี 2564 บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการทำการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากเทรนด์ Work From Home และการทำกิจกรรมในที่อยู่อาศัยเพื่อเว้นระยะห่างจากการสัมผัสกับคนในสังคม (Social Distancing) ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัส COVID-19 จึงมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยในแบบสุขภาวะการเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) อาทิ ใส่ใจในการออกแบบทั้งพื้นที่ภายในให้มีฟังก์ชันการใช้งานตอบโจทย์ทั้งด้านอยู่อาศัยและทำงานไปพร้อมกัน ให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับการใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว

ทั้งยังใช้วิธีการ Pre-approved คือ การให้ลูกค้าเตรียมเอกสารทำเรื่องยื่นกู้ ส่งให้กับทางธนาคารเป็นผู้พิจารณาอนุมัติสินเชื่อก่อนลงบันทึกยอดจองในระบบ นับเป็นขั้นตอนสำคัญที่เข้ามามีส่วนร่วมช่วยในการบริหารสินค้าสต็อกบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และประมาณยอดรับรู้โครงการ (Backlog) อย่างมีคุณภาพ ทำให้สามารถประเมินความต้องการของตลาดได้อย่างชัดเจน เป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

ไปในเวลาเดียวกัน และเพิ่มการทำ Digital Marketing บนช่องทางออนไลน์อย่างต่อเนื่อง และการให้บริการชมบ้านตัวอย่างแบบ Virtual Reality เพื่อสร้างการรับรู้ นำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในอนาคต รวมทั้งจัดโปรโมชั่นการขายเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าหลังการซื้อบ้านอย่างต่อเนื่อง

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้างโดยบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ เน้นทำเลซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ ใกล้โครงการเดิมที่บริษัทมีฐานลูกค้า พร้อมขยายขยายสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูง เช่น รังสิต-นครนายก โดยผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ ในการพิจารณา ด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท บริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการนั้น ทางบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเอง ทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมา นั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ผ่านระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน สามารถรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนด ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งประการหนึ่งของบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านกึ่งสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก มีการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัย เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสงหลอดไฟ LED รวมถึงนวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow เพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน (Well-Being)

#### ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านกึ่งสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งแนวโน้มในปัดไปบริษัทจะเน้นการใช้ระบบงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) เพื่อลดต้นทุนและควบคุมปริมาณสินค้าให้สอดคล้องกับอัตราการขาย

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมา นั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมารายย่อย/ขนาดกลาง ซึ่งบริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน

มีผลงานดี มีประวัติการส่งมอบงานตรงเวลา และไม่ทิ้งงาน ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทผู้รับเหมาที่รับงานจากบริษัท เป็นกลุ่มผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ซึ่งผู้รับเหมากลุ่มนี้จะรักษา คุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนดเพื่อให้สามารถรับงานจากบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็ง ประการหนึ่งของบริษัท

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหมุนเวียนและทรัพย์สินถาวร ที่ใช้ในการประกอบ ธุรกิจรวม เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 19,040.52 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 4,132.80 ล้านบาทและ 467.84 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 21.70 และ 2.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับสิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สินทรัพย์ที่อยู่ภายในสำนักงาน มูลค่า 5,785.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.38 ของสินทรัพย์รวม

รายละเอียดทรัพย์สินและราคาประเมินปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ เช่น ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และธุรกิจสุขภาพและความงาม เป็นต้น เพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้ Recurring Income ในระยะยาว โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตาม นโยบายการลงทุนของบริษัท โดยคำนึงถึงความจำเป็น ความเหมาะสม และผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด

โดยในส่วนของ การควบคุมดูแล บริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่จะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมทุน เช่น การส่งกรรมการซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทเข้าไปควบคุมดูแลในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว ตามสัดส่วนการถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 5,604.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.99 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) และมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า (ตามงบ การเงินรวม) เป็นจำนวนเงิน 809.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.25 ของสินทรัพย์รวม

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินของโครงการ ต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขาย เป็นมูลค่ารวมประมาณ 55,590,000 บาท ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (บาท)
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ รัชสิต-คลอง 1	1	3,950,000



ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (บาท)
โครงการสวนขึ้น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา	1	4,800,000
โครงการ สวนขึ้น ทาวน์ชัยพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	1	3,450,000
โครงการ สวนขึ้น ไพร่วิลเลจ บางนา	4	23,590,000
โครงการ สวนขึ้น จรัญฯ3	1	12,000,000
โครงการ สวนขึ้น อุดมสุข	1	7,800,000
<b>รวม</b>	<b>9</b>	<b>55,590,000</b>

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการของบริษัทเป็นธุรกิจที่บริษัทมุ่งเน้นให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในระยะยาวและต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งปัจจุบันมาจากหลากหลายธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ดังนี้

#### ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

- (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดำเนินการโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ภายใต้ชื่อ โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน (“Bangkok Free Trade Zone”) ตั้งอยู่ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนพื้นที่รวมประมาณ 229.41 ไร่ แบ่งเป็น (1) พื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 66.20 ไร่ และ (2) พื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 163.21 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- พื้นที่ในเขตประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ประมาณ 49.65 ไร่
- พื้นที่ในเขตปลอดภาษีอากร (Free Zone) ประมาณ 179.76 ไร่

โดยมีข้อมูลของธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดังนี้

#### พื้นที่ให้บริการ

ตั้งอยู่ที่ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone) ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยพรอสเพคได้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด แบ่งเป็นสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารเก็บสินค้า) ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาในปี 2583 และ 2584 ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าดังกล่าว พรอสเพค ได้รับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ วัดปากน้ำ และวัดมงคลนิมิตร

### ลักษณะของพื้นที่ให้เช่า

1. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตปลอดอากร
2. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป
3. คลังสินค้า และโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built to suit)

### ขนาดของโครงการ

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จ 155,946 ตารางเมตรซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone)
    - อาคารคลังสินค้า 59,415 ตารางเมตร
    - อาคารโรงงาน 60,196 ตารางเมตร
  2. พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone)
    - อาคารคลังสินค้า 14,636 ตารางเมตร
    - อาคารโรงงาน 21,699 ตารางเมตร
- รวม 155,946 ตารางเมตร**

นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีแผนงานการพัฒนาโครงการ ดังนี้

1. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1.1 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บนถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการบนเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 22,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ
2. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 42 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 30,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ
3. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 130 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 100,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ
4. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทสายเก่า ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ดินประมาณ 350 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 200,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

5. โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 5 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแอนด์ วั่งน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ถนนพหลโยธิน ตำบลลำไทร อำเภอลำไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 145 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 110,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

### เหตุการณ์สำคัญในช่วงที่ผ่านมา

อนึ่ง เมื่อปี 2559 พรอสเพคได้ขายสิทธิการเช่าที่ดิน 64 ไร่ ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่พรอสเพคถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด ณ สิ้นปี 2563 มีเงินทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท และทุนที่ชำระแล้ว 631.05 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่วมกับบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาและคืนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตีให้กับผู้ให้เช่าช่วงเดิม เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงเดิมขายสิทธิดังกล่าวให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลบอลดีเวลลอปเม้นท์และอินดัสทรีเรียล ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งมีพื้นที่ที่ดินรวมประมาณ 343,155 ตารางเมตร (โดยแบ่งเป็นพื้นที่ที่ดินของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประมาณ 202,962 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ดินของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ประมาณ 140,193 ตารางเมตร) พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 219,116 ตารางเมตร

ณ สิ้นปี 2564 พรอสเพคสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการ 155,946 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเข้าครอบครองพื้นที่ ร้อยละ 89 ค่าเช่าเฉลี่ย 182 บาท/ตารางเมตร/เดือน นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้บริการบริหารพื้นที่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลบอลดีเวลลอปเม้นท์และอินดัสทรีเรียล แทนรายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ขายออกไป

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (ก) นโยบายการแข่งขันและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท

จุดเด่นของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี มีดังนี้

- ได้รับสิทธิสิทธิประโยชน์ด้านภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI, กรมศุลกากร และเขตประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีอากรนำเข้าและอากรส่งออกให้แก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาเช่าพื้นที่โครงการเพื่อนำเข้าวัตถุดิบและผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าในทำเลศักยภาพที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจสูงสุด
- ทำเลที่ตั้งของโครงการยังอยู่ในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและด้านโลจิสติกส์บนถนนบางนา-ตราด อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิเพียง 17 กิโลเมตร ทำเลกรุงเทพมหานคร 23 กิโลเมตร ทำเลแหลมฉบัง 90 กิโลเมตร โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 60 นาที ซึ่งถือเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่

การเป็นจุฑายุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ในการขนส่งและกระจายสินค้าทั้งในประเทศและส่งออกต่างประเทศทั่วโลก

- ผู้บริหารโครงการมีความรู้ความเข้าใจในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง อาคารที่ให้บริการ รวมถึงยังสามารถให้บริการที่ครบวงจร (One-Stop Service) ให้แก่ลูกค้า เช่น การขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการให้แก่ลูกค้า เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นผู้พัฒนาโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนและมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยมาตั้งแต่เริ่มโครงการ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่นๆ ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่คือบริษัทต่างชาติที่มีความต้องการค่อนข้างซับซ้อนกว่าผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทั่วไป
- โครงการมีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป โดยภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน มีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลายประเภท
- อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้รับการออกแบบมาเป็นอย่างดี มีการคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้และความเหมาะสมในการใช้งานของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละราย โดยหลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อน มีแผ่นเกล็ดระบายอากาศ และหลังคา/ผนังโปร่งแสง พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ประมาณ 3.0 ตัน ต่อตารางเมตร มีการออกแบบบริเวณคลังสินค้าและโรงงาน บริเวณพื้นที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยาม มีการวัดระยะห่างสำหรับพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าไว้เป็นอย่างดี เพื่อความสะดวกของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในการขนถ่ายสินค้าอาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางอาคารยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ จึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่มีขนาดธุรกิจที่แตกต่างกันไป

กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีศักยภาพทางธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่สัญชาติ และการกระจายของประเภทธุรกิจ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการบวนการคัดเลือกและจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีศักยภาพ โดยสัญญาเช่าจะมีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ทั้งนี้ สัดส่วนลูกค้าแบ่งตามประเภทธุรกิจและสัญชาติสามารถแบ่งได้ดังนี้

สัดส่วนรายได้แบ่งตามสัญชาติของผู้เช่า	
ไทย	33%
ยุโรป	26%
จีน	15%
ญี่ปุ่น	14%
อเมริกา-โอเชียเนีย	7%
เอเชีย	5%

สัดส่วนรายได้แบ่งตามอุตสาหกรรมของผู้เช่า	
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์	28%
ยานยนต์ ยานพาหนะ และอะไหล่	20%
บริการโลจิสติกส์	17%
อาหารและเครื่องดื่ม	12%
อุปกรณ์ทางการแพทย์	8%
เหล็ก	3%
เครื่องจักร	2%
พลาสติก	2%
รีไซเคิล	2%
แฟชั่นและจิวเวลรี่	1%
กระดาษ	1%
อื่นๆ	5%

(ข) ภาวะการตลาดและการแข่งขัน

อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีแนวโน้มเป็นที่ต้องการมากขึ้นเนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี ประกอบกับในปัจจุบัน ปัจจัยจากการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ทำให้ธุรกิจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปเติบโตขึ้นอย่างมาก จากธุรกิจ E-Commerce ที่มีความต้องการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นจำนวนมากเพื่อเก็บ คัดแยก และส่งต่อสินค้าต่างๆ ไปยังผู้บริโภคทั้งในประเทศและต่างประเทศ อีกทั้งยังมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการเร่งดำเนินการโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของรัฐบาล ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือและสนามบิน รวมถึงการประกาศเขตส่งเสริมพิเศษ ซึ่งเป็นผลประโยชน์แก่นักลงทุนที่มาลงทุนในธุรกิจเป้าหมาย ที่เน้นการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง และนวัตกรรมสมัยใหม่

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

สำหรับธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังโรงงานให้เช่า บริษัทจะเป็นผู้ให้บริการตั้งแต่การก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าแต่ละประเภท ตลอดจนโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น ได้แก่ ถนนส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาด ระบบดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ และระบบอื่นๆ รวมถึงการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทจะเป็นผู้ว่าจ้างทีมงานทั้งภายในและภายนอก และกำกับดูแลเพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างราบรื่นและเกิดประโยชน์สูงสุดกับลูกค้า

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนกลาง และโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ภายในโครงการ



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่า เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,632.46 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจะประกอบด้วย ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนกลางและโครงสร้างพื้นฐานที่พัฒนาเสร็จและระหว่างการพัฒนาเพื่อให้เช่ามูลค่า 3,133.71 ล้านบาท และ 1,498.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.78 และ 22.85 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

### ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

#### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจบริการด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม เป็นอีกหนึ่งธุรกิจของกลุ่มกิจการเนื่องจากกิจการเห็นโอกาสในการขยายตัวของการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์และสุขภาพในประเทศไทย (Medical and Wellness Tourism) โดยจากข้อมูลการศึกษาของ Medical Wellness Institute ได้จัดอันดับให้ประเทศไทยติดอันดับ 13 ของโลก ในด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์นานาชาติหรือ Medical Hub กลุ่มกิจการจึงได้ร่วมมือกับพันธมิตรด้านการแพทย์และบริการที่มีชื่อเสียง และได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติ ได้แก่ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์และบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมครบวงจรเป็นแห่งแรกในเอเชียภายใต้ชื่อโครงการ "รักษะ"

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการเป็นกลุ่มชาวต่างชาติและชาวไทยที่ต้องการได้รับประสบการณ์เหนือระดับที่ออกแบบมาเฉพาะบุคคลในการดูแลสุขภาพและความงาม โดยการขายแพ็คเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวมซึ่งมีให้เลือกหลากหลาย ตอบโจทย์เป้าหมายด้านสุขภาพที่แตกต่างกัน มีระยะเวลาในการให้บริการตั้งแต่ 1 วันถึง 14 วัน ครอบคลุมการบริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ
- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสานได้แก่แพทย์แผนจีนแพทย์แผนไทย การแพทย์อายุรเวท และพลังงานบำบัด เป็นต้น
- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดสารพิษและดีต่อสุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะของการจัดวาง

เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

(2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก) นโยบายการแข่งขันและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท

โครงการจะเน้นกลุ่มลูกค้าหลักเป็นชาวต่างชาติและกลุ่มคนไทยที่มีความพร้อมในการลงทุนเพื่อสุขภาพที่ดีแบบยั่งยืนซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้ไม่เพียงแต่ต้องการเห็นความเปลี่ยนแปลงและผลลัพธ์ที่จับต้องได้ แต่ยังต้องการการบริการและบรรยากาศที่ทำให้รู้สึกเหมือนได้มาพักผ่อนในรีสอร์ทระดับห้าดาว ซึ่งเป็นฐานลูกค้าจากทั้งศูนย์ส่งเสริมสุขภาพไวทัลไลฟ์ที่โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ และลูกค้าของกลุ่มไมเนอร์ โดยโครงการมีจุดเด่นจากการยกระดับการให้บริการทางการแพทย์เชิงป้องกันแบบองค์รวม ที่ครอบคลุมในทุกๆ ศาสตร์ทุกมิติ ผสมผสานระหว่างการทำเอาวิทยาศาสตร์ทางการแพทย์สมัยใหม่ที่ได้มาตรฐานสากลมาใช้ร่วมกับศาสตร์การแพทย์แบบองค์รวม ภายใต้การดูแลของทีมแพทย์และผู้ชำนาญการด้านสุขภาพ รวมถึงการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้คอนเซ็ปต์ " Botanical Wellness Journey " ที่อุดมไปด้วยพรรณไม้นานาพันธุ์เพื่อให้เกิดสุนทรียภาพทางกายและใจ เน้นการใช้ธรรมชาติบำบัด โดยสร้างพื้นที่สีเขียวด้วยต้นไม้ใหญ่มากกว่า 4,000 ต้น ภายในโครงการ และนอกจากเรื่องการดูแลสุขภาพที่ครบครันแล้ว เรื่องของอาหารตลอดจนการอยู่อาศัยก็นับเป็นอีกหนึ่งหัวใจสำคัญ โดยอาหารที่ให้บริการนั้นจะมีทีมนักโภชนาการคอยให้คำแนะนำ เพื่อให้การรับประทานอาหารเป็นไปเพื่อเสริมสร้างสุขภาพหรือเพื่อด้านการอักเสบของร่างกาย นอกจากนี้ยังมีเวิร์กช็อปและกิจกรรมที่น่าสนใจอีกมากมายเพื่อการดูแลสุขภาพแบบองค์รวมอีกด้วย

(ข) ภาวะการตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจบริการด้านสุขภาพและธุรกิจโรงพยาบาลของไทยได้แรงหนุนสำคัญจากนโยบายภาครัฐที่มุ่งส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ (Medical Hub) ตั้งแต่ปี 2546 ประกอบกับเทรนด์ของโลกโดยข้อมูลจาก Global Wellness Institute (GWI) ซึ่งทำวิจัยตลาดสุขภาพโลก เผยตัวเลขมูลค่าอุตสาหกรรมสุขภาพในปี 2561 ที่สูงถึง 4.5 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 141.6 ล้านล้านบาท เติบโตจาก 4.2 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 132.1 ล้านล้านบาท ในปี 2560 ยิ่งไปกว่านั้นยังมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยถึง 6.4% ต่อปีในช่วงปี 2558-2560 ถือเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงกว่า GDP โลกถึงเกือบสองเท่า โดย GDP โลกเติบโตเพียง 3.6% ต่อปีจากตัวเลขของ IMF ซึ่งธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงได้แก่ ธุรกิจที่เกี่ยวกับความงามและชะลอวัย (Beauty&Anti-Aging) ธุรกิจการแพทย์เชิงป้องกัน เป็นต้น ด้าน Wellness Tourism หรือธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ถือเป็นตลาดที่มีมูลค่าสูงและมีการเติบโตต่อเนื่อง โดยข้อมูลในปี 2560 จาก Global Wellness Institute (GWI) พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวในตลาดนี้สูงถึง 12.5 ล้านคน-ครั้ง (หมายถึง 1 คนอาจเดินทางไปหลายจังหวัดหรือหลายครั้งใน 1 ปี) สร้างรายได้กว่า 4 แสนล้านบาททั่วโลก ในขณะที่ประเทศไทยตลาด Medical Tourism มีจำนวนนักท่องเที่ยว 3.6 ล้านคนครั้ง สร้างรายได้ราว 4.1 หมื่นล้านบาท (ข้อมูลปี 2562 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย) ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังมีโอกาสการเติบโตของตลาดการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์/เชิงสุขภาพ Wellness Tourism อีกมาก ส่งผลให้โรงพยาบาลเอกชนและธุรกิจบริการด้านสุขภาพของไทยต่างเร่งปรับตัวและได้รับการยอมรับในระดับสากลว่าเป็นหนึ่งในจุดหมายของการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ของโลก ด้วยความพร้อมทั้งทางด้านแหล่งท่องเที่ยว

ทางธรรมชาติที่เหมาะสมกับช่วงพักฟื้นและมีสถานพยาบาลที่ได้รับการรับรองมาตรฐานในระดับสากล "JCI" (Joint Commission International Accreditation) มากถึง 66 แห่ง สูงกว่าประเทศคู่แข่งในภูมิภาค โดย The International Healthcare Research Center: IHRC จัดให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของไทยอยู่อันดับ 6 ของโลกในปี 2562 และมีนักท่องเที่ยวเชิงการแพทย์มากที่สุดคิดเป็นสัดส่วน 38% ของเอเชีย ด้าน The Medical Travel Quality Alliance จัดให้โรงพยาบาลแห่งหนึ่งของไทยเป็น 1 ใน 5 สถานพยาบาลที่ดีที่สุดระดับโลกสำหรับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2564 แม้ผลกระทบจากวิกฤตโรคระบาด Covid-19 จะทำให้การเดินทางเข้าออกประเทศถูกจำกัด ตลาดธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพทั่วโลกเติบโตได้ช้ากว่าที่ควร แต่ในขณะเดียวกันสถานการณ์ดังกล่าวก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เทรนด์การดูแลสุขภาพกระตุ้นความสนใจของผู้บริโภคภายในประเทศมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสุขภาพ ไม่ว่าจะเป็นการป้องกัน หรือ การรักษา กลายเป็นธุรกิจดาวเด่นประจำปี 2564 จากข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์พบว่ามียอดธุรกิจด้านสุขภาพ สุขอนามัยและการแพทย์จัดตั้งใหม่มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2561-2563 หลายพันราย ทำให้ทุกกิจการจำเป็นต้องปรับตัวและเจาะกลุ่มลูกค้าภายในประเทศมากยิ่งขึ้น เช่น การปรับเปลี่ยนลักษณะโปรแกรมเพื่อให้เข้ากับความต้องการของลูกค้าระดับบนในประเทศ เป็นต้น

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

โครงการนี้บริษัทเป็นผู้ลงทุนในที่ดิน รวมทั้งบริหารงานด้านการตลาดและการขาย และได้ร่วมมือกับศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ VitalLife ของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์เพื่อบริหารด้านการแพทย์บุคลากร ยา เวชภัณฑ์ และอุปกรณ์เครื่องมือต่างๆ โดยมีบริษัทไมเนอรอินเตอร์เนชั่นแนลจำกัด (มหาชน) เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารทางด้านห้องพักรักษาและการบริการให้กับลูกค้า

### (4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการดังกล่าวสร้างขึ้นในพื้นที่บางกะเจ้า แขวงบางน้ำผึ้ง เขตพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการบนพื้นที่กว่า 180 ไร่ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์

#### ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช่สำนักงานของบริษัท รวมทั้งให้บริการที่จอดรถที่อาคาร 345 สุรวงศ์เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น บนถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุงย้ายเข้าอาคาร เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 ปัจจุบันมีผู้เช่าได้แก่ บริษัท ขนมาเฟ้ จำกัด, บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน), บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ธุรกิจสนามกอล์ฟ

สนามกอล์ฟ ฟลอราวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ที่ดำเนินการโดยบริษัท ได้เปลี่ยนชื่อมาจากสนามกอล์ฟ ชวนชื่น มีพื้นที่ประมาณ 400 ไร่ เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี ทางบริษัทได้มีการปรับปรุงอาคารคลับเฮาส์ใหม่ให้ดูทันสมัยสไตล์โมเดิร์น มีโถงทางเข้ากว้างขวาง สามารถมองเห็นวิวสนามกอล์ฟได้ ภายในอาคารได้รับการออกแบบ และตกแต่งอย่างพิถีพิถัน เน้นสีเขียวโทน ให้ความรู้สึกผ่อนคลาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องจัดประชุม, ห้องอาหาร, บาร์ช้อปปิ้ง และห้องล็อกเกอร์ ส่วนสนาม

กอล์ฟมีการปรับปรุงดูแลเพิ่มเติม ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ สวยงาม มีการปรับเลย์เอาท์ในบางหลุม เพื่อให้ นักกอล์ฟเล่นได้สนุกมากขึ้น แต่ยังคงรักษาเสน่ห์ และเอกลักษณ์เดิมเอาไว้ในคอนเซ็ปต์ “ Executive Golf ” ที่ให้ความผ่อนคลาย แต่แฝงด้วยความหลากหลาย ทำทลายความสามารถนักกอล์ฟ ปัจจุบันสนามแห่งนี้ถือเป็น สนามยอดนิยมแห่งหนึ่งในย่านกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่การันตีด้วยจำนวนนักกอล์ฟที่มาออกรอบ และการ จัดแข่งกอล์ฟสมัครเล่นอยู่บ่อยครั้ง

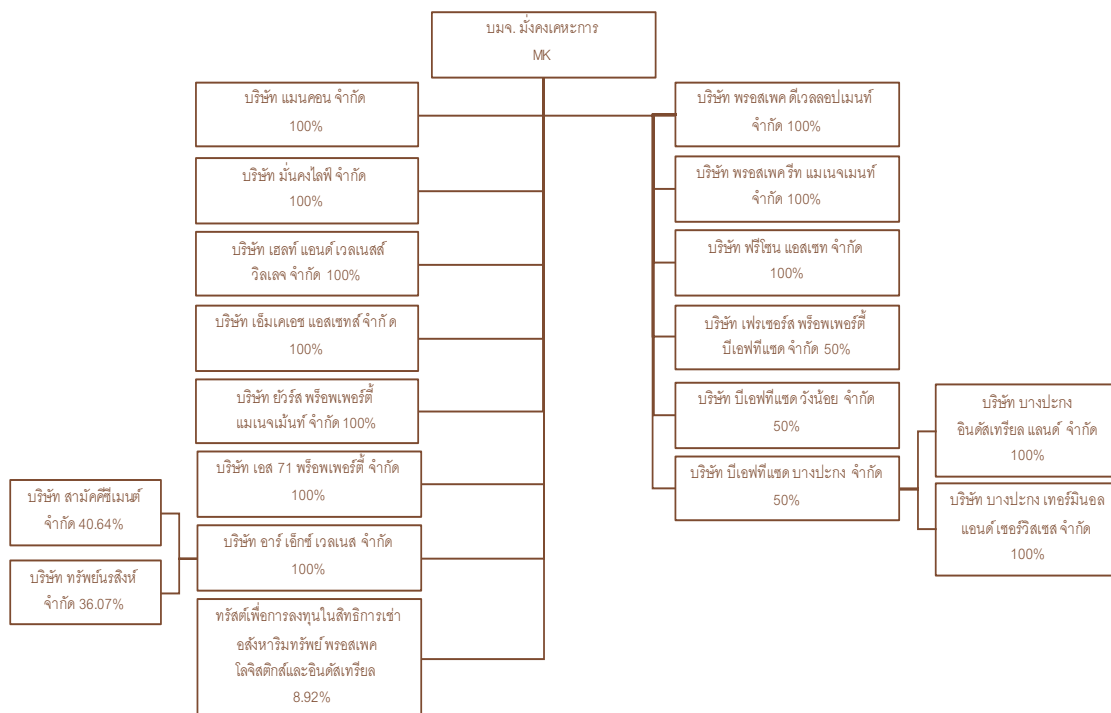
### ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัย ในแนวราบและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการโดยบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัท ต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้



### • บริษัทย่อยประกอบด้วย

1. บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก
2. บริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการสถานพักผ่อน
3. บริษัท เอ็มเคเอส แอสเซทส์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ

5. บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์
  6. บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  7. บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอส 71โฮลดิ้ง จำกัด) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านสุขภาพ
  8. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า
- บริษัทย่อยทางอ้อม ประกอบด้วย
    1. บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
    2. บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
  - บริษัทร่วม ประกอบด้วย
    1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (กองทรัสต์) โดยกองทรัสต์จัดเป็นบริษัทร่วมของบริษัทเนื่องจากบริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถือหุ้นโดย บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 22.99, บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 8.92 และ ผู้ถือหุ้นอื่นๆ ร้อยละ 68.09)
  - บริษัทร่วมทางอ้อม ประกอบด้วย
    1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 40.64, กลุ่มตระกูล ตังมัตติธรรม ร้อยละ 20.96 และผู้ถือหุ้นอื่นๆ ร้อยละ 38.40)
    2. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 36.07, นายชวน ตังมัตติธรรม ร้อยละ 13.90, นายชิมชัย เสตะพราหมณ์ ร้อยละ 13.90 และนายวิจารณ์ วัฒนาชีรานนท์ ร้อยละ 13.90)
  - บริษัทร่วมค้า ประกอบด้วย
    1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแสด จำกัด ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 60)
    2. บริษัท บีเอฟทีแสด วังน้อย จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50 และบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50)
    3. บริษัท บีเอฟทีแสด บางปะกง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่ารวมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50 และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50)

- บริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้า
  1. บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด)
  2. บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด)

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง							
1	บริษัท แมนคอน จำกัดประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
2	บริษัท มั่นคงโลฟ จำกัดประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการสถานที่พักผ่อน	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	2,600,000,000	2,600,000,000	26,000,000	100
3	บริษัท เอ็มเคเอส แอสเซทส์ จำกัดประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	35,000,000	100,000,000	1,000,000	100
4	บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	650,000,000	650,000,000	6,500,000	100
5	บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด <sup>1)</sup> ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	50%	5,000,000	5,000,000	50,000	100
6	บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด <sup>2)</sup> ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป	719/3 ซอยจุฬา 10 ถนนพระรามที่ 6 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	40.64%	235,000,000	235,000,000	47,000,000	5
7	บริษัท ทรัพย์นงสินธ์ จำกัด <sup>3)</sup> ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย	11 ซอยนนทบุรี 8 แยก 7 ถนนนนทบุรี 1 ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	36.07%	18,000,000	18,000,000	180,000	100



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ							
8	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และ คลังสินค้าให้เช่า	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	100%	2,260,000,000	2,260,000,000	226,000,000	10
9	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ การให้บริการด้านสุขภาพ	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	100,000,000	100,000,000	1,000,000	100
10	บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร และอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	3,000,000	5,000,000	50,000	100
11	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส วิลเลจ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการด้านสถานพยาบาล และสุขภาพ	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	137,750,000	200,000,000	2,000,000	100
12	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>3)</sup> ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	100%	10,000,000	10,000,000	100,000	100
13	บริษัท พีริซอน แอสเซท จำกัด <sup>3)</sup> ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ ให้บริการ	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	100%	182,500,000	182,500,000	1,825,000	100
14	บริษัท บีเอฟทีแอสต วังน้อย จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและ โรงงานให้เช่า	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	50%	5,000,000	5,000,000	50,000	100
15	บริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่ และประกอบธุรกิจ ประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ให้เช่ารวมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและ สิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	50%	500,000,000	500,000,000	5,000,000	100

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
16	บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด <sup>1)</sup> ประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	50%	5,000,000	5,000,000	50,000	100
17	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแชนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทให้เช่า ซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-679-6565 โทรสาร 02-287-3153	40%	765,920,000	803,000,000	80,300,000	10
18	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล <sup>4)</sup> ประกอบธุรกิจประเภท ลงทุนในสิทธิการเช่า ช่วงที่ดินพร้อมอาคารค้ำสินค้าและโรงงาน บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3788 โทรสาร 02-697-3794	8.92%	2,368,464,000	2,368,464,000	245,000,000	9.6672

- หมายเหตุ**
- 1) บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แอนด์ จำกัด และ บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟพีแชนด์ บางปะกง จำกัด
  - 2) บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด และ บริษัท ทรัพย์นครสิงห์ จำกัด (บริษัทร่วมทางอ้อม) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
  - 3) บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ฟริโซน แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
  - 4) บริษัทลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (กองทรัสต์) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.92 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยกองทรัสต์จัดเป็นบริษัทร่วมของบริษัทเนื่องจากบริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทรับคืนหน่วยลงทุนจากกองทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท และ 0.0520 บาท ตามลำดับ และคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6.13 ล้านบาทและ 1.14 ล้านบาท ตามลำดับ

### 1.3.2 การถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

-ไม่มี-

### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

-ไม่มี-

### 1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (XO) มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
1. บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	343,834,202	31.510
2. นายประทีป ตั้งมติธรรม	137,413,882	12.593
3. บริษัท ศุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	94,952,220	8.702
4. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.544
5. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.781
6. นายแพทย์เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.819
7. บริษัท บีซีเอส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	26,829,270	2.459
8. นางสาวปิยะศรี ตันติวิริยะ	24,415,020	2.237
9. นางสาวชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.588
10. นางอัญชัน ตั้งมติธรรม	15,960,446	1.463
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	804,163,734	73.695
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	287,041,332	26.305
รวม	1,091,205,066	100.000

#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,211,195 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 1,091,205,066 บาท

#### 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

##### 1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้อนุมัติการออกและเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามโครงการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย(MK-WA) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยครั้งที่ 1(MK-WA)
ประเภทและชนิด	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ชนิดระบุผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก หรือการโอนให้แก่ทายาทหรือผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร
จำนวนที่เสนอขาย	:	ไม่เกิน 26,000,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 0 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยจะพิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสมจากตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท และบริษัทย่อย ประสิทธิภาพการทำงานที่ผ่านมา ความรู้ความสามารถ ศักยภาพและประสิทธิภาพในการทำงาน ผลงานที่สร้างให้บริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงผลประโยชน์ที่จะนำมาสู่บริษัทในอนาคต โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้จัดสรรตามความเหมาะสมทั้งจำนวน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เป็นการจัดสรรให้แก่พนักงานรายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 5.00 ของโครงการนี้ ให้คณะกรรมการบริษัท นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนต่อไป โดยมีรายละเอียดการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก. จำนวนไม่เกินร้อยละ 41.92 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายทั้งหมดจัดสรรให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย</li> <li>ข. จำนวนไม่เกินร้อยละ 58.08 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายทั้งหมดจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย</li> </ul>
อัตราการใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1(MK-WA)จำนวน 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้จำนวน 1 หุ้น (เว้นแต่กรณีมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ (ต่อหุ้น)	: 4.00 บาท <sup>1/</sup> (สี่บาทถ้วน) ทั้งนี้ ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงภายหลังในกรณีการปรับสิทธิ <p>หมายเหตุ: <sup>1/</sup>การกำหนดราคาใช้สิทธิดังกล่าว มิได้เป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ราคาต่ำภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 เท่ากับหุ้นละ 3.77 บาท</p>

- อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิวันที่ 17 มิถุนายน 2562 และครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิวันที่ 16 มิถุนายน 2567)
- จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ : ไม่เกิน 26,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.62 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยบริษัทจะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 (MK-WA) ให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1
- ระยะเวลาการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ตามจำนวนที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะสามารถใช้สิทธิได้ในแต่ละปีระหว่างเวลา 9.00 ถึง 15.00 น. ตามที่ระบุในวรรคถัดไปได้ทุกวันที่ 15 ของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิ ในกรณีที่วันกำหนดการใช้สิทธิตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นวันทำการถัดจากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งดังกล่าวและหากวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น
- ปีที่ 1 : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งแรกได้เมื่อครบระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิจนกว่าจะครบอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ
- ปีที่ 2 : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่แต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัท ทั้งนี้ หากมีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่ยังใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนที่สามารถใช้สิทธิได้ในปีที่ 2 อยู่เท่าใดให้สามารถนำไปใช้สิทธิได้ในปีถัดๆ ไปจนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิตามโครงการ
- ปีที่ 3 : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่แต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัท ทั้งนี้ หากมีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่ยังใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนที่สามารถใช้สิทธิได้ในปีที่ 3 อยู่

เท่าใดให้สามารถนำไปใช้สิทธิได้ในปีถัดๆ ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิตามโครงการ

ปีที่ 4 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่แต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัท ทั้งนี้ หากมีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่ยังใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนที่สามารถใช้สิทธิได้ในปีที่ 4 อยู่เท่าใด ให้สามารถนำไปใช้สิทธิได้ในปีถัดๆ ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิตามโครงการ

ปีที่ 5 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่แต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัท ทั้งนี้ หากมีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่ยังใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนที่สามารถใช้สิทธิได้ในปีก่อนหน้าอยู่เท่าใด ให้สามารถนำไปใช้สิทธิก็ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิตามโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยังไม่มีผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพ MK-WA ใบสำคัญแสดงสิทธิ MK-WA ยังคงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 26,000,000 หน่วย

## 1.5.2 หุ้นกู้

### หุ้นกู้ระยะสั้น

- ออกโดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 1/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	330.6	1,000.0	330.6	29 เมษายน 2564	270 วัน	24 มกราคม 2565	3.9
ครั้งที่ 2/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	300.0	1,000.0	300.0	26 สิงหาคม 2564	180 วัน	22 กุมภาพันธ์ 2565	3.7
ครั้งที่ 3/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	500.0	1,000.0	500.0	19 ตุลาคม 2564	269 วัน	15 กรกฎาคม 2565	3.9
ครั้งที่ 4/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	175.0	1,000.0	175.0	24 พฤศจิกายน 2564	268 วัน	19 สิงหาคม 2565	3.9
ครั้งที่ 5/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	400.0	1,000.0	400.0	24 ธันวาคม 2564	90 วัน	24 มีนาคม 2565	3.5
รวม			1,705.6				



หุ้นกู้ระยะยาว

- ออกโดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พัน หน่วย)	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อ ปี)
ครั้งที่ 1/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	687.5	1,000	687.5	11 มิถุนายน 2562	3 ปี	11 มิถุนายน 2565	5
ครั้งที่ 2/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,565	1,000	1,565	12 ธันวาคม 2562	3 ปี 11 เดือน 19 วัน	1 ธันวาคม 2566	5.75
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	230.3	1,000	230.3	28 สิงหาคม 2563	1 ปี 5 เดือน 18 วัน	15 กุมภาพันธ์ 2565	4.8
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	451.5	1,000	451.5	28 สิงหาคม 2563	2 ปี 6 เดือน	28 กุมภาพันธ์ 2566	5.6
ครั้งที่ 1/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	500	1,000	500	29 เมษายน 2564	2 ปี	29 เมษายน 2566	5.25
ครั้งที่ 2/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	656.4	1,000	636.4	28 พฤษภาคม 2564	2 ปี 10 เดือน	28 มีนาคม 2567	5.6
รวม			4,070.7				

- ออกโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 1/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	198	1,000	198	2 สิงหาคม 2562	2 ปี 6 เดือน	2 กุมภาพันธ์ 2565	6.25
ครั้งที่ 1/2563 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	157	1,000	157	13 กุมภาพันธ์ 2563	2 ปี 6 เดือน	13 สิงหาคม 2565	6.25
ครั้งที่ 2/2563 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	165	1,000	165	3 ธันวาคม 2563	2 ปี	3 ธันวาคม 2565	6.25
ครั้งที่ 1/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	300	1,000	300	14 พฤษภาคม 2564	2 ปี	14 พฤษภาคม 2566	6.25
รวม			820				

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 30 ขึ้นไปของกำไรสุทธิในแต่ละปี ในส่วนของ  
บริษัทย่อยจะเป็นไปตามมติของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น

ประวัติการจ่ายเงินปันผลในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2561	ปี 2562 <sup>1/</sup>	ปี 2563
1. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ตามงบการเงินรวม)	305,924,724	177,446,766	งดจ่ายเงินปันผล
2. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท (บาท) (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ)	302,172,711	372,773,547	
3. จำนวนหุ้น (หุ้น)	992,010,177	1,091,205,066	
4. มูลค่าที่ตราไว้ (บาท:หุ้น)	1.00	1.00	
5. อัตราการจ่ายเงินปันผล			
5.1 หุ้นปันผล (บาท:หุ้น)	0.100000	-	
5.2 เงินปันผลต่อหุ้น (บาท:หุ้น)	0.011112	0.11	
5.3 รวมเงินปันผล (บาท:หุ้น)	0.111112	0.11	
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	110,224,235.09	120,032,557.26	งดจ่ายเงินปันผล
7. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	36.48	32.20	

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2562 จากกำไรสะสมของบริษัทตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,091,205,066 หุ้นในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 120,032,557.26 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในครั้งนี้ ตามที่ได้มีการเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ว่าหากบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่จะจ่ายปันผลได้คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ในอดีตบริษัทได้มีประสบการณ์ในการจัดการกับความเสี่ยงด้านต่างๆ อาทิ ความเสี่ยงเกี่ยวกับนโยบายของรัฐและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์โดยมีแนวทางการจัดการที่ชัดเจน มีมาตรการในการสนับสนุนลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว มีประสบการณ์ในการจัดการกับความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงานในบางช่วง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงอันเกิดจากผลกระทบของกฎหมายและการกำกับดูแลของภาครัฐ โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายอย่างถูกต้อง โปร่งใส

สำหรับในปี 2564 บริษัทได้เตรียมความพร้อมในการบริหารความเสี่ยงอันสืบเนื่องจากการหดตัวของเศรษฐกิจที่เป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งส่งผลกระทบต่อทุกธุรกิจ การระบาดของโรคทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างรวดเร็วและต้องตัดสินใจโดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน ซึ่งเป็นกลไกที่สำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดทั้งนี้ บริษัทได้มีการติดตามและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น โดยอาศัยแนวทางสำคัญคือกระจายความเสี่ยงด้วยการมีรายได้จากหลายธุรกิจ ทั้งจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ธุรกิจบริการ ธุรกิจเพื่อสุขภาพ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เพื่อมิให้บริษัทได้รับผลกระทบรุนแรงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจเดียว พร้อมกับป้องกันและบรรเทาผลกระทบจาก

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งทุกรายการความเสี่ยงได้ผ่านการหารือ ติดตาม ประเมินความเสี่ยงจากทีมผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารความเสี่ยงจากบริษัท ศูนย์วิจัยรัฐกิจ จำกัด สำหรับความเสี่ยงปี 2564 มีรายละเอียดของความเสี่ยงและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ดังนี้

## 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการติดตามบริหารความเสี่ยง โดยเน้นไปที่การกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ รวมไปถึงการพิจารณาถึงความเสี่ยงในแต่ละมิติอย่างรอบด้าน โดยได้วางนโยบายหลักในการบริหารความเสี่ยงคือให้ความสำคัญกับความเสี่ยงและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนปัจจัยที่มีผลต่อความคาดหวังของลูกค้า พร้อมทั้งเตรียมมาตรการรองรับในแต่ละประเด็นความเสี่ยง วางแผนรองรับในแต่ละความเสี่ยง พร้อมให้ทุกฝ่ายงานมีส่วนร่วมรับผิดชอบภายใต้ต้นนโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง ดังนี้

- การกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ
- การเตรียมมาตรการรองรับสำหรับความเสี่ยงใหม่
- การทบทวนมาตรการจัดการกับความเสี่ยงที่คงอยู่
- การกำหนดกระบวนการมาตรฐานเพื่อเพิ่มความมั่นใจและลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ
- การติดตามผลกระทบของความเสี่ยงต่อผลประกอบการ

ในปี 2564 บริษัทได้ปรับตัวโดยขยายธุรกิจออกไปในหลากหลายประเภทกิจการ (Diversification) เพื่อลดการพึ่งพิงรายรับจากอุตสาหกรรมประเภทใดประเภทหนึ่ง จากวิกฤตที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่า องค์กรซึ่งมีธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งอาจประสบปัญหาอย่างรุนแรงได้ ควรมีการกระจายความเสี่ยงของสินค้าและบริการให้หลากหลาย และมีโอกาสสร้างรายได้ในสถานการณ์ที่แตกต่างกัน ซึ่งบริษัทได้นำหลักการกระจายความเสี่ยงมาใช้ โดยการสร้างธุรกิจใหม่ในอุตสาหกรรมอื่น ๆ มาอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการสำหรับอุตสาหกรรม และธุรกิจบริการด้านสุขภาพ เพิ่มเติมจากธุรกิจหลักเดิมและสะท้อนให้เห็นถึงการเตรียมพร้อม และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของบริษัท

นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกิจการเพื่อกำหนดมาตรการควบคุม ป้องกันแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กรและโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร ดังนี้

### นโยบายในการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร

1. ผลักดันให้ผู้บริหารและพนักงานทุกรายมีความตระหนักรู้ต่อความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน กระตุ้นให้ทุกคนร่วมเป็นเจ้าของความเสี่ยงมีหน้าที่ในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างเหมาะสม เปิดโอกาสให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการวางมาตรการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเตรียมพร้อมรองรับสถานการณ์ต่างๆ อย่างรอบคอบ ชัดเจน
2. กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานในฝ่าย และหน่วยงานต่าง ๆ ต้องมีความเข้าใจนโยบายเรื่องการบริหารความเสี่ยงขององค์กร โดยจะต้องมีบทบาทและส่วนร่วมในการพัฒนาการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

และได้รับการส่งเสริมให้เกิดความรู้ ความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง

3. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อลดความไม่แน่นอน และเพิ่มความสำเร็จในการบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจของบริษัท
4. ดำเนินการและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงให้ประสบความสำเร็จทั่วทั้งองค์กรโดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพในการประเมิน และกำหนดมาตรการควบคุมและบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
5. ส่งเสริมและกระตุ้นให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยให้ทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงว่าเป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจขององค์กร

#### โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร ประกอบด้วย กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานทั้งหมดในองค์กร โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้เกิดระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผลและประสิทธิภาพขึ้นในองค์กร ทำให้ผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจถึงความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อองค์กรและสร้างความมั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้นๆ และมีหน่วยงานกลางเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุนผู้บริหารและหน่วยงานต่างๆ ในการดำเนินกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากผลกระทบของปัจจัยแวดล้อมต่างๆ มีการเข้าไปพิจารณาปัจจัยเสี่ยงในแต่ละธุรกิจร่วมกับผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเด็นเสี่ยง กรอบการบริหารความเสี่ยง ที่ต้องเตรียมจัดการ รวมไปถึงการเตรียมกระบวนการมาตรฐานสำหรับการปฏิบัติงานที่เหมาะสม ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้สรุปเป็นรายการความเสี่ยงแต่ละประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้

### 2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงที่ส่งกระทบโดยตรงต่อกลยุทธ์ธุรกิจและผลประกอบการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ผังเมือง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภาษี นโยบายพิเศษของรัฐ ได้แก่ นโยบายบ้านหลังแรก นโยบาย LTV ซึ่งส่งผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงสถานการณ์น้ำท่วมอาจส่งผลการตัดสินใจซื้อ โดยปัจจุบันแม้ว่าจะมีนโยบายผ่อนปรนมาตรการ LTV แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงไม่ได้รับผลบวกจากการผ่อนปรนมาตรการมากนักและนอกเหนือจากมาตรการผ่อนปรน LTV ทางภาครัฐได้ออกมาตรการในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งสามารถช่วยกระตุ้นตลาดได้เพียงบางส่วน เนื่องจากรายได้ของกลุ่มลูกค้าลดลงจึงทำให้สถาบันการเงินต้องระมัดระวังการอนุมัติสินเชื่อในการซื้อทรัพย์สินระยะยาว นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมาย

ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ

ในส่วนของธุรกิจสนามกอล์ฟ บริษัทมีพนักงานและผู้บริหารที่มีประสบการณ์สูง มีความสัมพันธ์กับลูกค้าดี จึงสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามรายได้ของธุรกิจสนามกอล์ฟจะขึ้นอยู่กับคุณภาพการให้บริการ ค่าใช้จ่าย ความนิยม เวลาในการออกรอบ สถานที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจและสังคมดังนั้นผลกระทบจากโรคระบาดจึงส่งผลต่อการใช้บริการธุรกิจสนามกอล์ฟ นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงจากต้นทุนการดำเนินการเพื่อคงสภาพของสนามให้มีความพร้อม สวยงาม ได้มาตรฐานจึงจำเป็นต้องจ้างพนักงาน และใช้บเพื่อดูแลรักษา จัดซื้อวัสดุสิ้นเปลือง และปุ๋ย ที่จำเป็นซึ่งบางรายการมีราคาสูงขึ้น จึงจำเป็นต้องเตรียมแผนจัดการความเสี่ยงอย่างรอบคอบพร้อมสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าต่อความปลอดภัยและสุขอนามัยในการใช้บริการ

ในส่วนของธุรกิจบริการด้านสุขภาพ มีความเสี่ยงกลยุทธ์หลักเกี่ยวกับนโยบายของรัฐ อันได้แก่ นโยบายเกี่ยวกับการเปิดรับนักท่องเที่ยวซึ่งส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจบริการด้านสุขภาพ ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวโดยหันมาให้ความสำคัญกับลูกค้าภายในประเทศมากยิ่งขึ้น เพื่อทดแทนรายรับที่คาดหวังว่าจะได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ที่เกี่ยวกับ Warehousing ได้กระจายความเสี่ยงโดยให้บริการแก่ลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และพบว่าไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยยังมีอัตราการเช่า ใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม (Occupancy rate) ในระดับสูง มีการใช้ต่อเนื่องจากลูกค้ารายเดิม พร้อมทั้งมีลูกค้ารายใหม่เข้ามาเสริมจากฐานลูกค้าภายในประเทศ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ และภาพรวมธุรกิจของบริษัทไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

## 2.2.2 ความเสี่ยงทางการเงิน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีลักษณะที่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ดอกเบี้ยจึงเป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อต้นทุนผู้ประกอบการและผู้ซื้อ รวมทั้งนักลงทุนที่พร้อมจะเข้ามาลงทุนด้วย ฉะนั้น การบริหารความเสี่ยงจึงจำเป็นต้องคาดการณ์แนวโน้มดอกเบี้ย ควบคู่กับการออกแบบธุรกิจ การออกแบบโครงการให้มีความสามารถในการรับมือกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่กว้างตัวได้ ทั้งนี้บริษัทมีประสบการณ์และประกอบกิจการมาเป็นเวลานาน เป็นที่น่าเชื่อถือของสถาบันการเงินทำให้บริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากธนาคารเป็นอย่างดีตลอดมา นอกจากนี้บริษัทได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด ทั้งนี้ บริษัทมีการกระจายความเสี่ยงลงไปในธุรกิจอื่นๆ ทำให้สามารถรับมือกับความผันผวนทางการเงินได้ดีด้วย

### 2.2.3 ความเสี่ยงด้านอุปสงค์

ความต้องการของผู้ซื้อ เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจ และทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญยิ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย กำลังซื้อของผู้บริโภคขึ้นอยู่กับศักยภาพของธุรกิจ ช่วงหลังจากสถานการณ์โรคติดเชื้อโควิด 19 หลายธุรกิจอาจไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาที่ความสามารถเดิมได้ บางทำเลอาจมีอุปสงค์แตกต่างไปจากเดิม คนส่วนใหญ่ยังไม่มีแผนการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินค้าคงทนที่มีมูลค่าสูง ได้แก่ บ้านและรถ ในระยะสั้น จากผลของรายได้ที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้า ประกอบกับความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังซบเซา รวมถึงความต้องการท่องเที่ยวต่างประเทศเกิดขึ้นซ้ำว่าความต้องการต่อบริการในประเทศ ตามข้อจำกัดด้านการเดินทางระหว่างประเทศและความเชื่อมั่นในการเดินทางไกลซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญสำหรับธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมนั้น อุปสงค์จะแตกต่างไปตามแต่ละอุตสาหกรรม และการเสนอให้เช่าของนิคมและผู้ประกอบการรายอื่น แต่อย่างไรก็ดี สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องโดยถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยการปิดประเทศ แต่ก็ยังได้รับผลบวกจากบางกิจการที่จำเป็นต้องเช่าใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม และสำหรับธุรกิจกอล์ฟส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติหรือกลุ่มนักท่องเที่ยวลดลงอย่างชัดเจน จำเป็นต้องหันมาให้ความสำคัญกับลูกค้าที่อยู่ในประเทศยิ่งขึ้น

### 2.2.4 ความเสี่ยงสภาพคล่องและการมีสินค้าคงเหลือ

สภาพคล่องในการซื้อขายเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างต่ำแม้จะเป็นทรัพย์สินที่มีการเพิ่มมูลค่าในระยะยาว แต่ธุรกิจจำเป็นต้องมีเงินสดหมุนเวียนหล่อเลี้ยง จึงไม่สามารถรอการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ในระยะยาวได้ การพัฒนาโครงการของบริษัทจึงจำเป็นต้องมั่นใจว่า สามารถตอบใจผู้บริโภคได้เร็วที่สุด สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม มีกรอบเวลาเช่าที่ค่อนข้างชัดเจน และในธุรกิจบริการด้านสุขภาพคาดว่าจะมีกระแสเงินสดเข้ามาสม่ำเสมอ ด้วยรูปแบบการขายที่รับรู้รายได้เร็วกว่าธุรกิจอื่น ๆ

ในการบริหารความเสี่ยงบริษัทจะมีการกำหนดจำนวนที่จะสร้างในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับปริมาณยอดจองและยอดขาย ผ่านการติดตามสภาพตลาด ความสนใจและความพร้อมของผู้บริโภคอย่างใกล้ชิด ในช่วงที่มีวิกฤตโรคระบาด บริษัทเน้นขายที่อยู่อาศัยในแนวราบซึ่งค่อนข้างเป็นที่นิยมมากกว่าที่อยู่อาศัยในเมืองแนวสูง นอกจากนี้ยังมีการจัด Campaigns ส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเพื่อกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ด้วย

### 2.2.5 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางธุรกิจ

ในแต่ละธุรกิจของบริษัทมีคู่แข่งที่แตกต่างกันออกไป หนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัทเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมี



ผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก ผู้ประกอบการรายใหม่ที่กำลังก้าวเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัท มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองได้ตรงความต้องการของผู้บริโภคเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในการแข่งขันในอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อาศัยตาม Location นั้นๆ ด้วยคุณภาพและราคาที่น่าสนใจ พร้อมด้วยการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยอย่างมีเอกลักษณ์ และแตกต่างจากคู่แข่งใกล้เคียงในละแวกเดียวกัน รวมถึงการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ จึงทำให้บริษัทเชื่อมั่นว่าบริษัทจะมีความสามารถในการแข่งขันทัดเทียมกับผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมบริษัทมีจุดเด่นที่ทำเลที่ตั้งพร้อมทั้งมีการให้บริการที่โดดเด่นเป็นที่ยอมรับของลูกค้า อยู่ในทำเลที่เอื้อประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ มีการดูแลพื้นที่และส่วนกลางที่เหนือกว่าคู่แข่งหลายที่ แม้จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าคู่แข่งบางราย แต่ประโยชน์ที่ลูกค้าได้รับสูงกว่ามาก จึงได้รับความไว้วางใจ และใช้งานต่อเนื่อง ในธุรกิจบริการด้านสุขภาพมีความเจาะจงไปที่ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยคู่แข่งสำคัญในประเทศยังมีค่อนข้างน้อย และมีได้เสนอบริการที่เป็นคู่แข่งโดยตรง ยิ่งกว่านั้นทำเลที่ตั้งของ RAKxa Wellness & Medical Retreat อยู่ใกล้กรุงเทพฯ และสนามบินหลักมากกว่าคู่แข่ง การเดินทางสะดวกมากกว่า มีความสดใหม่ของบริการที่เหนือกว่าคู่แข่งชัดเจน ส่วนคู่แข่งทางการค้าของธุรกิจสนามกอล์ฟยังเป็นรายเดิม และได้รับผลกระทบจากโรคระบาดใกล้เคียงกัน และจากการศึกษายังไม่พบคู่แข่งรายใหม่เพิ่มเติม สภาพการแข่งขันจึงไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากในอดีต

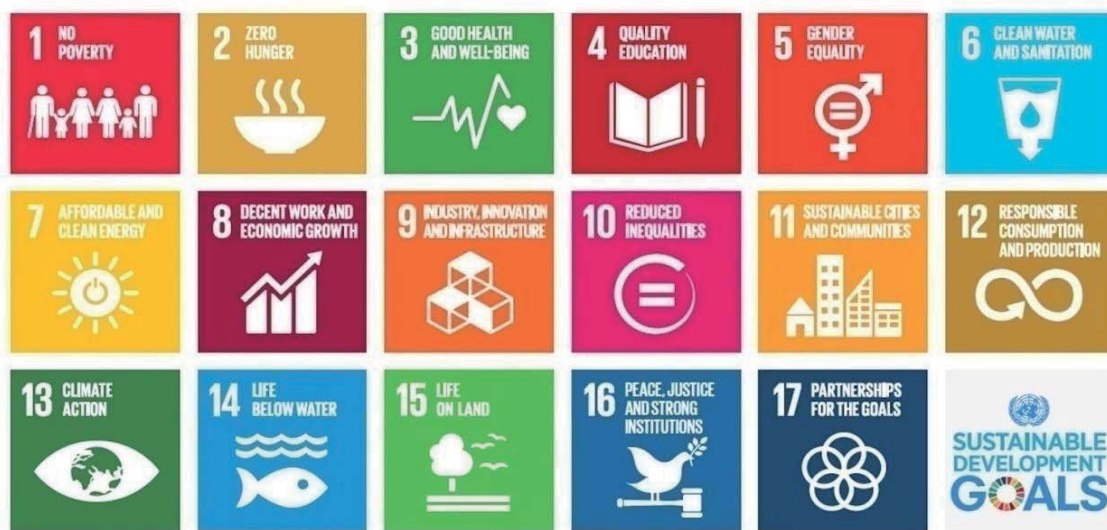
### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน





ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ "Well-Being" หรือ "สุขภาวะองค์รวมที่ดี" ซึ่งหมายถึงการมีสุขภาพกายที่แข็งแรง สุขภาพจิตใจที่ดี และสุขภาวะของสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดี เพื่อการใช้ชีวิตให้มีความสุขอย่างยั่งยืน แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มจากภายในองค์กรที่ดูแลพนักงานเสมือนบุคคลในครอบครัวมีสภาพแวดล้อมของการทำงานที่ดีและส่งผลต่อแนวความคิดนี้ ไปสู่ผู้บริโภคผ่านกระบวนการมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญและความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน รวมทั้งใส่ใจดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง มุ่งสร้างความสัมพันธ์อันดีและคำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะมีต่อ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐตลอดจนถึงสังคมและประเทศชาติ มีการปลูกฝังทัศนคติและสร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ร่วมกัน จนถึงเสมือนเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชนจึงได้กำหนดให้มีนโยบายดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อส่งเสริม สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social, and Governance: ESG)

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพื่อเช่า และเพื่อการบริหาร ที่มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนโดยมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ช่วยสร้างคุณค่าด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการและการมีธรรมาภิบาลที่ดีไปพร้อมๆ กับการร่วมเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยขับเคลื่อนไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals: SDGs)



ทั้งนี้แสดงให้เห็นถึงความตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทได้จัดตั้งฝ่าย Sustainability Department ตั้งตั้งแต่ปี 2563 เพื่อดำเนินการพิจารณาแนวทางการปฏิบัติประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้สโลแกน "Sustainability is our DNA" ในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสอดคล้องกับภารกิจหลักในการดำเนินงานของบริษัทที่วางไว้ ซึ่งเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDG) ทั้ง 17 หัวข้อที่องค์การสหประชาชาติได้กำหนดไว้ โดยบริษัทเล็งเห็นว่า บริษัทสามารถมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนประเด็นต่างๆ ดังนี้

ความยั่งยืน	แนวทางปฏิบัติ	SDGs
สิ่งแวดล้อม	<p><b>การปฏิบัติตามกฎระเบียบ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด</li> </ul> <p><b>การใช้ทรัพยากร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบโครงการให้มีระบบการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการก่อสร้าง</li> <li>ใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยเรื่องการประหยัดพลังงาน</li> <li>สนับสนุนการใช้พลังงานสะอาด</li> </ul> <p><b>การป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เลือกพัฒนาโครงการบนพื้นที่ที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	   

ความยั่งยืน	แนวทางปฏิบัติ	SDGs
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ศึกษาและประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนการก่อสร้าง</li> <li>พัฒนาโครงการโดยมีแนวคิดป้องกันและฟื้นฟูระบบนิเวศน์</li> <li>บริหารจัดการขยะและของเสียอย่างถูกวิธีไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม</li> </ul> <p><b>การพัฒนาและปรับปรุงการจัดการสิ่งแวดล้อม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>พัฒนาและเลือกใช้กระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul> <p><b>การส่งเสริมกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดกิจกรรมและประชาสัมพันธ์เพื่อกระตุ้นจิตสำนึกต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>ปลูกฝังจิตสำนึกรักษ์สิ่งแวดล้อมต่อพนักงานและชุมชน</li> <li>ร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานอื่นๆ ในการส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม</li> </ul> <p><b>ติดตามและประเมินผล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>คอยศึกษาและติดตามผลของมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม</li> <li>ใช้ข้อมูลวิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหาและแก้ไขอย่างตรงจุด</li> <li>รับฟังข้อร้องเรียน พร้อมนำไปปรับปรุงแก้ไขอย่างเร่งด่วน</li> </ul>	   
สังคม	<p><b>การปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดให้พนักงานและแรงงานได้รับความคุ้มครองทางสังคมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อความเป็นอยู่ อย่างเป็นธรรมและไม่เลือกปฏิบัติ</li> <li>จัดให้มีการเจรจาและแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระโดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม</li> <li>เสริมสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่คำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยภายในสถานที่ทำงาน</li> <li>พัฒนาพนักงานและแรงงานให้มีทักษะ และเกิดการเติบโตในสายอาชีพอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม</li> </ul> <p><b>การปฏิบัติต่อลูกค้า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบโครงการเพื่อส่งเสริมการมีสุขภาพที่ดีทั้งร่างกายและจิตใจต่อผู้อยู่อาศัย</li> <li>ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่ม รวมถึง เด็ก ผู้สูงอายุ และผู้พิการ</li> <li>พัฒนาโครงการให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพด้วยราคาสมเหตุสมผล</li> <li>รับฟังความคิดเห็นของลูกค้า พร้อมแก้ไขปรับปรุงอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ</li> </ul>	        

ความยั่งยืน	แนวทางปฏิบัติ	SDGs
	<b>การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เสริมสร้างการมีส่วนร่วมเพื่อการพัฒนาชุมชนให้สอดคล้องกับบริบทชุมชนด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรม</li> <li>• เสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชนด้านส่งเสริมการศึกษา วัฒนธรรม ชุมชน และสุขภาพที่ดีภายในชุมชน</li> <li>• สร้างชุมชนและสังคมโดยรอบให้ปลอดภัยและน่าอยู่</li> <li>• ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง สร้างความเข้าใจ และรับฟังปัญหา</li> </ul>	
เศรษฐกิจ	<b>การส่งเสริมความมั่นคงทางเศรษฐกิจ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน</li> <li>• กระจายรายได้และการจ้างงานสู่สังคม</li> <li>• ส่งเสริมความก้าวหน้าในอาชีพการงาน</li> <li>• กำหนดเป้าหมายของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม</li> <li>• เสียภาษีอย่างถูกต้องครบถ้วน</li> </ul> <b>นวัตกรรมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สนับสนุนการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ทันสมัย</li> <li>• บริหารจัดการธุรกิจตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรม</li> <li>• สนับสนุนการวิจัยเพื่อปรับปรุงกระบวนการก่อสร้าง</li> <li>• ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีและองค์ความรู้ในการดำเนินงาน</li> </ul>	   

แผนยุทธศาสตร์พัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Development Roadmap) ระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเริ่มตั้งแต่ปี 2559 โดยเป็นการเพิ่มสัดส่วนกำไรระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เป็น 50:50 จากการลงทุนขยายไปสู่ธุรกิจใหม่ๆ อาทิ โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจสำนักงานให้เช่า รวมถึงธุรกิจสุขภาพซึ่งคาดว่าจะสำเร็จตามแผนในปี 2564 แต่เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังคงรุนแรงอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปีที่ผ่านมา ประกอบกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้แผนต้องขยับออกไปเป็นปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะเพิ่มสัดส่วนรายได้ Recurring Income มากขึ้นไปอีกเป็นสัดส่วน 30:70 ในอีก 5 ปีข้างหน้าต่อจากนี้ ด้วยการขยายธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่ม และสร้างธุรกิจใหม่ด้านสุขภาพครบวงจร (Wellness) เพื่อสร้างรายได้และการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจ

ตามแผนงานของปี 2564 บริษัทมีแผนในการนำคอนเซ็ปต์ "สุขภาวะองค์กรที่ดี" มาประยุกต์เข้ากับการดำเนินธุรกิจเพื่อส่งเสริม สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social, and Governance: ESG) ด้วยการศึกษาวัดผลของการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมในเชิงตัวเลขที่เป็นรูปธรรมและจับต้องได้ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ ระบุปัญหา และสามารถแก้ไขได้ตรงจุดมากยิ่งขึ้น รวมถึงการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อนำผลการวิเคราะห์ดังกล่าวแปลงเป็น

กลยุทธ์และแผนเป็นส่วนหนึ่งของแผนธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ชะลอตัวทางเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ทำให้บริษัทมีความจำเป็นต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการธุรกิจหลักให้มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้แผนการวัดผลด้านความยั่งยืนของปี 2564 จึงต้องชะลอออกไป ทั้งนี้ หากสถานการณ์ทางธุรกิจกลับมาเป็นปกติ บริษัทจะพิจารณานำแผนดังกล่าวกลับมาดำเนินการต่อเพื่อความยั่งยืนในระยะยาวอย่างแน่นอน

### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

#### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวบริษัทและบริษัทย่อยได้มีความมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าให้แก่สินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำโดยสามารถระบุเป็นห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain) ได้ดังนี้

##### 1) กิจกรรมหลัก (Primary activities)

กิจกรรมหลักซึ่งเป็นการดำเนินงานตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การออกแบบก่อสร้าง จนกระทั่งการส่งมอบสินค้าและบริการให้ลูกค้า ประกอบด้วย 5 กิจกรรม ดังนี้

##### (1) การบริหารจัดการการผลิต หรือ โลจิสติกส์ขาเข้า (Inbound logistics)

###### ■ การจัดหาที่ดินทำเลที่มีศักยภาพ

บริษัทเริ่มจากการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ เน้นทำเลซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ ทั้งใกล้โครงการเดิมที่บริษัทมีฐานลูกค้า และขยายสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูง เช่น รังสิต-นครนายก โดยการจัดหาที่ดินแต่ละครั้ง จะต้องผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ ในการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนก่อนตัดสินใจลงทุน เพื่อให้ได้ที่ดินในราคาที่เหมาะสมและมีคุณภาพ

###### ■ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

หลังจากที่บริษัทได้รับข้อมูลที่ดินที่มีศักยภาพ บริษัทจะต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านวิศวกรรม รูปแบบของโครงการ การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์คู่แข่ง ความคุ้มค่าในการลงทุน ผลตอบแทนและความเสี่ยงการจัดหาแหล่งเงินทุน ตลอดจนประเด็นทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทุกๆ โครงการได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายของบริษัท โดยบริษัทมีความเชี่ยวชาญทางด้านบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในทุกๆ ด้าน

###### ■ การเลือกผู้รับเหมาและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง

บริษัทคัดเลือกผู้รับเหมาผ่านระเบียบและขั้นตอนโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ มีความพร้อมในทางการเงิน โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ทำให้สามารถรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนดซึ่งเป็นหนึ่งในจุดแข็งของบริษัท

ส่วนวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ บริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาเองโดยตรง เพื่อความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพในการทำงาน เว้นแต่วัสดุก่อสร้างบางชนิดที่มีราคาแพงหรือมีความจำเป็นต้องใช้ในปริมาณมากหรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการนั้น ทางบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเอง ซึ่งทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย

#### ■ การจัดเตรียมเงินลงทุนในระดับที่เหมาะสม

เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนที่คุ้มค่าการจัดการเงินลงทุนที่เหมาะสมจึงเป็นสิ่งจำเป็น บริษัทมีนโยบายในการใช้เงินทุนที่หลากหลายทั้งจาก กระแสเงินสดภายใน เงินกู้ธนาคาร และการออกตราสารหนี้ เป็นเงินทุนสำหรับโครงการต่างๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อให้ได้ต้นทุนทางการเงินที่ต่ำที่สุดในระดับความเสี่ยงที่ควบคุมได้ และจากนโยบายการบริหารอย่างค่อยเป็นค่อยไป ผู้บริหารจึงมีนโยบายคงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ไม่ให้สูงเกินไปในการรับมือวิกฤตการณ์ต่างๆ

### (2) การปฏิบัติการ (Operations)

#### ■ การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทให้ความสำคัญกับการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานทั้งระหว่างก่อสร้างและหลังจากเสร็จสิ้นการก่อสร้าง ทำให้คุณภาพและระยะเวลาของโครงการเป็นไปตามแผนที่วางไว้และเป็นการบริหารจัดการต้นทุนของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังสามารถส่งมอบงานให้ลูกค้าได้อย่างไร้ปัญหาจนเป็นที่ยอมรับของลูกค้าอย่างยาวนาน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านกึ่งสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก

ในขณะเดียวกัน บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการลดผลกระทบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เพิ่มความปลอดภัยของบุคลากรและชุมชน ปฏิบัติตามกฎหมาย และการยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด รวมถึงการดูแลและส่งเสริมกิจกรรมร่วมกับชุมชนบริเวณข้างเคียงโครงการตามนโยบายด้านความยั่งยืน

### (3) การกระจายสินค้าและบริการ หรือ โลจิสติกส์ขาออก (Outbound logistics)

บริษัทจะเริ่มกระบวนการขายตั้งแต่การเปิดตัวโครงการ (Grand Opening) เพื่อเปิดจองการขายและเริ่มทำสัญญา ก่อนการก่อสร้างจริง เพื่อเป็นการสำรวจตลาดและความต้องการเบื้องต้น และเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถจองซื้อบ้านได้ในราคาที่ถูกกว่าราคาหลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้นซึ่งพนักงานขายจะเป็นผู้ดูแลและคอยตอบข้อซักถามต่างๆ ให้กับลูกค้าตลอดช่วงเวลาก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ หลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้น หากการก่อสร้างมีการชำรุดเสียหาย บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการแก้ไขซ่อมแซมต่างๆ ก่อนการส่งมอบ



## (4) การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)

บริษัทใช้วิธีขายตรงแก่ลูกค้า โดยขายผ่านสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงานและสำนักงานใหญ่ รวมถึง การทำการตลาดแบบดิจิทัลเพื่อเพิ่มการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่ บนสื่อสังคมออนไลน์ต่างๆ เช่น facebook fanpage, instagram, line @ และ youtube เป็นต้น

## (5) การบริการหลังการขาย (Customer services)

ธุรกิจของบริษัทไม่ได้ครอบคลุมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ แต่บริษัทยังต่อยอดการให้บริการซึ่งครอบคลุมถึง การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์หรือมันคงแฟมิลี่คลับ ผ่านช่องทาง Application บนมือถือ ทั้งระบบ IOS และ Android โดยให้ความสำคัญกับลูกค้าในการจัดกิจกรรมหลังการขายภายใต้คอนเซ็ปต์ "ครอบครัวมันคง" เพื่อสร้างความสัมพันธ์ในการใช้ชีวิตร่วมกันของครอบครัว และเป็นชุมชนที่น่าประทับใจ ซึ่งจะเป็นการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งของบริษัทต่อไปในอนาคต

## 2) กิจกรรมสนับสนุน (Support activities)

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจอย่างราบรื่น บริษัทจำเป็นต้องมีระบบสนับสนุนที่มีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็น การจัดซื้อจัดหา (Procurement), การพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อสินค้าและบริการ (Technology development), การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human resource management) และโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่จะช่วยให้กิจกรรมหลักสามารถดำเนินได้อย่างลงตัว ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทได้ให้ความสำคัญอย่างมาก โดยมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องและใช้เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทสำคัญในการดำเนินงานในทุกภาคส่วน ซึ่งช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่าย ระยะเวลาการทำงานที่ลดลงและงานที่ออกมามีประสิทธิภาพมากขึ้น

## 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นภายในหรือภายนอกองค์กร โดยมีนโยบายในการตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>		
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน</li> <li>ได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอและรวดเร็ว</li> <li>การบริหารงานด้วยหลักบรรษัทภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วนโปร่งใสและเท่าเทียม</li> <li>บริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทอย่างรอบคอบและคุ้มค่า</li> </ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>คุณภาพชีวิตของพนักงาน</li> <li>ความมั่นคงก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>ได้รับความเป็นธรรมในการปฏิบัติงาน</li> <li>สุขภาพและความปลอดภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน</li> <li>สนับสนุนศักยภาพและความมั่นคงก้าวหน้าในการทำงานและเติบโตไปกับองค์กรอย่างยั่งยืน</li> <li>ปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>		
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพบริการที่ดี</li> <li>บริการหลังการขายที่ใส่ใจ รวดเร็ว</li> <li>การบริหารจัดการข้อร้องเรียนที่มีคุณภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพและทันสมัยอย่างต่อเนื่อง</li> <li>เก็บรักษาความลับของลูกค้า</li> <li>จัดการปัญหาอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ</li> </ul>



กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม โปร่งใส</li> <li>ปฏิบัติตามสัญญาข้อตกลง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบการซื้อสินค้าและบริการอย่างสุจริต</li> <li>ปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>ประเมินผลอย่างเป็นธรรม</li> </ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีมาตรการความปลอดภัย</li> <li>มีมาตรการป้องกันมลพิษ</li> <li>คุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนโดยรอบ</li> <li>รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน</li> <li>ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชน</li> <li>ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>
หน่วยงานภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>ให้ความร่วมมือในการส่งมอบข้อมูล</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน</li> <li>การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อย ตระหนักถึงความสำคัญและความรับผิดชอบต่อสิ่งที่ต่อสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง คำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะมีต่อ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนจนถึงสังคมและประเทศชาติ มีการปลูกฝังทัศนคติและสร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม จนถือเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรคิโครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อย มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจนและถือเป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เช่น มาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกิจกรรม เพื่อรักษาระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่บริษัทประกอบกิจการอยู่ รวมทั้งมีการสร้างวัฒนธรรมองค์กรและปลูกฝังจิตสำนึกทั้งของพนักงาน เพื่อมุ่งไปสู่วัฒนธรรมสีเขียวและเครือข่ายสีเขียวอย่างยั่งยืนนอกจากนี้ผู้บริหารจะดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สภาพสิ่งแวดล้อม และสาธารณประโยชน์ ไม่ประหยัค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม และมีส่วนร่วมในโครงการซึ่งช่วยยกระดับชุมชนที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ โดยมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่บริษัทถือปฏิบัติมีดังนี้

การปฏิบัติตามกฎระเบียบ	:	บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดในทุกกระบวนการและทุกขั้นตอน ทั้งที่สำนักงานและตามโครงการของบริษัท รวมถึงการควบคุมและคอยติดตามผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มก่อสร้างตลอดจนภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้น
การใช้ทรัพยากร	:	บริษัทเริ่มจากการออกแบบโครงการในรูปแบบสนับสนุนการลดใช้พลังงานและการส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน และมุ่งมั่นในการรณรงค์ให้พนักงานและคนงานใช้น้ำและไฟฟ้าอย่างประหยัด ใช้อุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ประหยัดพลังงาน อายุการใช้งานยาวนาน รวมถึงสนับสนุนให้มีการใช้พลังงานสะอาด

การป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	:	บริษัทมีมาตรการตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง โดยวางแผนแปลนที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การสร้างเขื่อนกันดินบริเวณพื้นที่หน้าโครงการใกล้กับแนวแม่น้ำลำคลองเพื่อป้องกันการชะล้างพังทลายของดิน การฉีดพรมน้ำเพื่อลดฝุ่นละออง การตรวจสอบเครื่องจักรอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดการเกิดเขม่า คิวีน สีเขียว และแรงสั่นสะเทือน การควบคุมชั่วโมงการก่อสร้างไม่ให้รบกวนช่วงเวลาพักผ่อนของชุมชน การบริหารจัดการขยะและน้ำเสียอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นและเป็นแหล่งสะสมเชื้อโรค
การพัฒนาและปรับปรุงการจัดการสิ่งแวดล้อม	:	บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงและยกระดับการจัดการสิ่งแวดล้อมผ่านกระบวนการต่างๆ ของธุรกิจไม่ว่าจะเป็น การศึกษาและเลือกใช้วัสดุที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและเลือกใช้กระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
การส่งเสริมกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม	:	บริษัทมีนโยบายในการปลูกจิตสำนึกให้พนักงานในองค์กรรวมถึงชุมชนเข้าใจและเห็นถึงความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ผ่านการจัดกิจกรรมในรูปแบบต่างๆ เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกับสิ่งแวดล้อมในระยะยาวอย่างยั่งยืน
ติดตามและประเมินผล	:	บริษัทจะคอยติดตามและประเมินผลของมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และวัดผลทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ เพื่อนำผลดังกล่าวมาใช้วิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหาและแก้ไขอย่างตรงจุด

ในปี 2564 ที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้น โดยมีการลงนามสัญญาใช้พลังงานทดแทนจากการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ร่วมกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ซึ่งได้มีการริเริ่มที่โครงการ ฟลอร่าวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ เป็นที่แรกและอยู่ในระหว่างกำลังศึกษาการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ตามบริเวณของบริษัท ได้แก่ อาคารสำนักงานใหญ่ โครงการอื่นๆ ของบริษัท นอกจากนี้ยังมีนโยบายที่จะเริ่มจัดเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการใช้พลังงาน การใช้น้ำ ปริมาณขยะและของเสีย เริ่มติดตั้งเครื่องตรวจวัด ฝุ่น สีเขียว และแรงสั่นสะเทือน นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจัดกิจกรรมรณรงค์การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อให้ชุมชนและสังคมได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม

### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

จากมาตรการต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการในช่วงที่ผ่านมา สามารถสรุปผลลัพธ์ด้านสิ่งแวดล้อมได้ดังนี้

#### 1) การจัดการพลังงาน

วันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามสัญญาร่วมกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในการให้บริการ โครงการจัดการพลังงานไฟฟ้าจากระบบการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ แบบติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ณ โครงการ ฟลอร่าวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ โดยได้ทำการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์แล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2564 บนพื้นที่หลังคาทั้งสิ้น 930 ตารางเมตร เพื่อสร้างแหล่งพลังงานหมุนเวียนและไม่เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งตลอดอายุสัญญา 20 ปี จะสามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าได้

มากกว่า 5 ล้านหน่วย (kWh) คิดเป็นมูลค่าเกือบ 20 ล้านบาท ทั้งยังสามารถช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ (Carbon Footprint) ได้มากกว่า 3 ล้าน kgCO<sub>2</sub>e อีกด้วย



บริษัทได้ตระหนักถึงการใช้พลังงานหมุนเวียนเพื่อความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามนโยบายความยั่งยืนของบริษัท และยังเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน โดยเริ่มจากการติดตั้งโคมไฟถนนพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการชวนชื่นไพร่มวิไลส์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี อีกทั้ง บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนเพิ่มเติม โดยคาดว่าจะมีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพื่อใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์ในการผลิตไฟฟ้าใช้ในองค์กรในสถานที่อื่นๆ เพิ่มเติมทั้งนี้ต้องดูในเรื่องพื้นที่ที่เหมาะสมและความพร้อมในการติดตั้ง

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการดำเนินการเพื่อการประหยัดพลังงานภายในสำนักงานใหญ่ ได้แก่ การเปิดปิดไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้าเป็นเวลา การใช้หลอดไฟ LED แทนหลอดไฟแบบธรรมดา การเลือกใช้เครื่องไฟฟ้าที่มีมาตรฐานและประหยัดพลังงาน

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มีมาตรการในการบันทึกและติดตามข้อมูลการใช้พลังงานตาม โครงการต่างๆ ของบริษัท และได้มีการย้ายสำนักงานในช่วงปี 2562 จึงทำให้บริษัทยังไม่มีสามารถวิเคราะห์ผลได้อย่างเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ตาม เพื่อการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทมีแผนที่จะเริ่มทำการจัดเก็บข้อมูลและติดตามผลการใช้งานอย่างเป็นระบบมากขึ้นในปีต่อไป

## 2) การจัดการน้ำ

บริษัทเลือกติดตั้งและใช้ระบบน้ำประปาที่ได้มาตรฐาน รวมถึงการเลือกซื้อสุขภัณฑ์ที่มี "ฉลากเขียว" เพื่อใช้ในสำนักงานใหญ่และตามโครงการต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจในการใช้น้ำอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มีมาตรการในการบันทึกและติดตามข้อมูลการใช้น้ำตามโครงการต่างๆ และมีการย้ายสำนักงานในช่วงปี 2562 ทำให้บริษัทยังไม่มีข้อมูลในการวิเคราะห์ปริมาณการใช้น้ำเปรียบเทียบกับชัดเจน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะเริ่มมาตรการจัดเก็บข้อมูลและติดตามประเมินการใช้น้ำ รวมถึงการวิเคราะห์ถึงวิธีการในการประหยัดน้ำในอนาคต

## 3) การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

บริษัทมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงคอยหมั่นตรวจสอบมลพิษจากการก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ จากทั้ง ขยะ น้ำเสีย ฝุ่น กลิ่น เสียง แสงสว่าง และ

แรงดันสะท้อน จากข้อร้องเรียนต่างๆ ที่เข้ามาและเร่งดำเนินการแก้ไขอย่างทันท่วงที ทำให้ลูกค้าและชุมชนรอบข้างพึงพอใจ

นอกจากนี้ ภายในองค์กร บริษัทได้มีโครงการจัดการขยะด้วยกลยุทธ์ 1A3R ซึ่งประกอบด้วย การงด-เลิก (Avoid), การลด (Reduce), การใช้ซ้ำ (Reuse), และการนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) โดยได้ดำเนินโครงการ MK Waste Free Project ร่วมกับ Trash Lucky องค์กรบริหารจัดการด้านขยะอย่างถูกวิธี โดยเป็นการส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับการคัดแยกขยะรีไซเคิลที่ถูกต้องให้แก่พนักงาน และนำขยะที่จัดเก็บภายในบริษัทไปทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งเน้นการแยกวัสดุเหลือใช้หลังจากการอุปโภคบริโภคตั้งแต่ต้นทาง ให้เข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลอย่างถูกวิธี พร้อมจัดกิจกรรมรณรงค์กระตุ้นให้เกิดนิสัยการแยกขยะอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มโครงการมาตั้งแต่เดือนมิถุนายน - ตุลาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน รวมขยะรีไซเคิลที่คัดแยกอย่างถูกต้องได้ทั้งสิ้น 1,064 กิโลกรัม และขยะเหล่านี้จะถูกนำไปส่งต่อโรงงานเพื่อเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลเพื่อผลิตออกมาเป็นวัสดุหรือผลิตภัณฑ์ต่างๆ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่

อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มีมาตรการในการบันทึกและติดตามข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณขยะของเสีย และมลพิษต่างๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนที่จะเริ่มการจัดเก็บข้อมูลและติดตั้งอุปกรณ์เพื่อตรวจสอบข้อมูลและวิเคราะห์ผลเกี่ยวกับการจัดการมลพิษดังกล่าวในอนาคต

#### 4) การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

ในปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาการเริ่มจัดทำข้อมูลดังกล่าว ซึ่งอาจจะมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการประเมินรวมถึงสอบทานและรับรองที่มีความน่าเชื่อถือเพียงพอ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และหามาตรการในการลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมต่อไป

##### กิจกรรมส่งเสริมความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ

นอกจากนี้ บริษัทยังมีส่วนในการส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยในปี 2564 บริษัทได้มีกิจกรรมส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ดังนี้

##### (1) โครงการบริหารจัดการขยะจากสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ร่วมกับทางกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง (ทช.) วัดจากแดง และองค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้ง โครงการจัดการขยะลอยน้ำด้วยทุ่นกักขยะ เพื่อป้องกันขยะไหลลงทะเลอันเป็นผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้างและเก็บขยะในแม่น้ำเพื่อนำไปจัดการอย่างถูกต้องซึ่งดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 และหยุดดำเนินการในช่วงเดือนเมษายน-เดือนตุลาคม 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด 19 ระลอก 2 และ 3 อย่างไรก็ตาม ปริมาณขยะจากแม่น้ำที่เก็บได้สะสมจนถึงสิ้นปี 2564 มีปริมาณทั้งสิ้น 910 กิโลกรัม แบ่งเป็นขยะอินทรีย์ ขยะพลาสติก โฟม วัสดุก่อสร้างและอื่นๆ





## (2) โครงการมั่นคงฯ รวมพลังสู้โควิด

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ตัวเลขผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้ภาครัฐต้องจัดพื้นที่โรงพยาบาลสนามเพื่อรองรับผู้ป่วยให้ได้รับการรักษาอย่างเหมาะสม ซึ่งต้องใช้เตียงสำหรับสร้างโรงพยาบาลสนามจำนวนมาก บริษัทจึงได้ริเริ่ม “โครงการมั่นคงฯ รวมพลังสู้โควิด” ร่วมกับทาง SCGP และหน่วยงานอื่นๆ อีก 62 องค์กร เพื่อเปลี่ยน “ลังกระดาษ” เป็น “เตียงสนาม” ที่ผลิตจากกระดาษรีไซเคิล 100% น้ำหนักเบาเพียง 14 กิโลกรัม ประกอบและติดตั้งได้สะดวกรวดเร็ว รองรับน้ำหนักในแนวราบได้ 100 กิโลกรัม โดยเปิดรับบริจาคกล่องและลังกระดาษที่เหลือใช้ระหว่างวันที่ 28 เมษายนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 เพื่อนำไปรีไซเคิลผลิตเป็นเตียงสนามกระดาษส่งมอบให้แก่โรงพยาบาลสนามทั่วประเทศ ซึ่งสามารถรวบรวมกล่องและลังกระดาษที่เหลือใช้ที่ได้รับการบริจาคทั่วประเทศกว่า 400 ตัน สามารถผลิตเป็นเตียงสนามได้ถึง 26,000 กว่าเตียง



## (3) โครงการแยกขวดสู้ภัยโควิด

บริษัทและบริษัทในเครือได้ร่วมกับทางวัดจากแดง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ จัดทำโครงการ “แยกขวด สู้ภัยโควิด” เพื่อนำเอาขวดพลาสติกไปรีไซเคิลทำเป็นชุด PPE เพื่อมอบให้กับหน่วยงานที่คอยดูแลผู้ป่วยโควิด-19 ทั่วประเทศ ที่ขาดแคลนและมีความจำเป็นต้องใช้ชุด PPE ช่วยส่งเสริมสุขภาพที่ดีและร่วมกันสร้างเกราะป้องกันให้แก่สังคม ได้แก่ วัดจำนวน 128 วัด ที่ร่วมเป็นศูนย์พักคอย หรือ Community Isolation วัดที่รับประกอบศาสนกิจให้กับผู้เสียชีวิตจากโควิด-19 หรือวัดที่แสดงเจตจำนงต้องการชุด PPE

และพนักงานเก็บขยะหรือชาเล้ง เพื่อลดความเสี่ยงในการสัมผัสขยะติดเชื้อ โดยรณรงค์ให้พนักงานในองค์กรและลูกบ้านบริจาคขวดพลาสติกเหลือใช้เพื่อนำไปส่งต่อให้กับทางวัดจากแดงนำไปสู่กระบวนการผลิตและบริจาค ซึ่งมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการรวม 2 เดือน สามารถรวบรวมขวดพลาสติกไปรีไซเคิลไปได้ทั้งสิ้น 3,295 ขวด ผลิตเป็นชุด PPE ได้ 165 ชุด

อาคาร 345 สุรวงศ์	Flora Ville Golf & Country Club	RAKxa	YOURS (ร่วมกับลูกบ้าน)	
424 ขวด	1,370 ขวด	691 ขวด	810 ขวด	= 165 ชุด



### 3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทและบริษัทย่อย ตระหนักถึงความสำคัญและความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน อย่างต่อเนื่อง มุ่งสร้างความสัมพันธ์อันดีและคำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะมีต่อ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร มีการปลูกฝังทัศนคติและสร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ร่วมกัน จนถือเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรคโครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

การปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงาน	บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน ไม่เลือกปฏิบัติ ส่งเสริมความเสมอภาค ไม่แบ่งแยกเพศและชนชั้น พัฒนาบุคลากรให้เติบโตอย่างยั่งยืน มีความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ตั้งแต่การสร้างค่านิยมในการทำงานจากตัวพนักงาน การปลูกฝังแนวความคิด Growth Mindset การสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ช่วยกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ การฝึกอบรมพนักงานให้เป็นมืออาชีพ รวมไปถึงการสำรวจความคิดเห็นจากพนักงานอย่างสม่ำเสมอมีมาตรการด้านความ
-------------------------------	---

		ปลอดภัยจากอุบัติเหตุและเข้มนวดเรื่องสุขภาพีบาลเพื่อป้องกันการก่อและแพร่กระจายของเชื้อโรคหรือโรคติดต่อ
การปฏิบัติต่อลูกค้า	:	บริษัทมุ่งมั่นในการพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่สมเหตุสมผล และส่งเสริมชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย ทั้งในด้านสุขภาพกายและใจ ให้ผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่ม อีกทั้ง ยังเปิดรับฟังความเห็นของลูกค้า พร้อมบริการแก้ไขปัญหาด้วยความรวดเร็ว จนทำให้ลูกค้าพึงพอใจ
การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม	:	บริษัทจะพิจารณาความต้องการของชุมชน ส่งเสริมบุคลากรเพื่อเป็นการเรียนรู้ร่วมกัน เป็นหุ้นส่วนกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในท้องถิ่นรอบสถานะประกอบการในด้านการพัฒนาการศึกษา วัฒนธรรม สังคม และมีส่วนในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนให้ดีขึ้น พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมทำงานอาสาสมัคร และกิจกรรมสาธารณประโยชน์ร่วมกับชุมชน

ในปี 2564 บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม ทั้งพนักงาน ลูกค้า สังคมและชุมชน โดยยังคงสนับสนุนความเท่าเทียม การพัฒนาบุคลากร ความปลอดภัย และความแข็งแรงของสุขภาพกายและสุขภาพจิต บริษัทมีแผนยกระดับการประเมินความพึงพอใจและข้อร้องเรียนของสังคมในทุกภาคส่วนให้ครอบคลุมในทุกมิติมากขึ้น เพื่อวิเคราะห์ แก้ไขปัญหาและพัฒนาสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังคงมีนโยบายในการจัดกิจกรรมเผยแพร่สุขภาวะที่ดีให้สังคมและชุมชนต่อไป

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

#### (1) พนักงานและแรงงาน

บริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตั้งแต่การจ้างงานจนถึงการดูแลพนักงานและบุคลากรเพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร โดยในปี 2564 บริษัทมีการดำเนินการด้านพนักงานที่สำคัญ ดังนี้

#### การจ้างงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน ส่งเสริมความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ โดยเปิดโอกาสให้คนทุกเพศทุกวัยสามารถเข้าทำงานในบริษัทตามความสามารถและความเหมาะสมกับลักษณะของงาน โดยไม่มีการกีดกัน ซึ่งในปี 2564 บริษัทมีสัดส่วนพนักงานชายหญิงในจำนวนใกล้เคียงกัน ดังนี้

รายละเอียด	จำนวนพนักงาน (คน)	
	ชาย	หญิง
พนักงานประจำ	233	265
พนักงานสัญญาจ้างรายปี	102	85
รวม	335	350



อีกทั้ง บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้พิการจำนวน 7 ราย และผู้สูงอายุจำนวน 4 รายเป็นพนักงานของบริษัท ซึ่งทางบริษัทได้ปฏิบัติและมอบสวัสดิการอย่างทัดเทียมแก่พนักงานปกติทุกประการ

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากช่วงอายุของพนักงานในบริษัทในปี 2564 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของอายุพนักงานในแต่ละช่วงอยู่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ช่วงอายุ	จำนวน (คน)
ต่ำกว่า 29 ปี	155
ช่วงอายุ 30 - 39 ปี	224
ช่วงอายุ 40 - 49 ปี	181
มากกว่า 50 ปี	125
<b>รวม</b>	<b>685</b>

#### การฝึกอบรมพนักงาน

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ในปี 2564 มีความรุนแรงและแพร่กระจายไปเป็นวงกว้าง จึงทำให้การจัดอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กรต้องหยุดชะงักไปเป็นเวลานาน จำนวนของพนักงานที่ได้รับการอบรมเพื่อพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถจึงมีจำนวนน้อยตามไปด้วยเช่นกัน และช่วงเดือน พฤศจิกายน สถานการณ์เริ่มดีขึ้น บริษัทจึงได้จัดการอบรมภายในองค์กรอีกครั้ง เมื่อสถาบันฝึกอบรมต่างๆ เริ่มจัดการอบรม บริษัทได้ส่งพนักงานไปอบรมด้วยเช่นกัน จนทำให้ชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงานในปี 2564 มีจำนวน 6 ชั่วโมงต่อคนต่อปี ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อหลักสูตร	จำนวนผู้เข้าร่วม (ราย)
<b>หลักสูตรภายใน</b>		
1	OKR ฤกษ์แจสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร	34
2	Construction Management สำหรับธุรกิจก่อสร้าง Purchase Requisition (PR)	66
3	การบริการที่เป็นเลิศ	44
<b>หลักสูตรภายนอก</b>		
1	Financial Statement Analysis อ่านและวิเคราะห์งบการเงินเพื่อช่วยในการวางแผนและตัดสินใจเชิงธุรกิจ	2
2	TFRS16 สัญญาเช่าและประเด็น Deferred Tax	1
3	แนวทางปฏิบัติการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานการเงินฉบับสำคัญ	1
4	ธุรกิจมั่นคงดำรงคุณธรรมด้วยกฎหมายแข่งขันทางการค้า	1
5	เจาะประเด็นปัญหาการหักภาษี ณ ที่จ่าย	2
6	Cash Budgeting เพื่อผู้บริหารระดับสูงในการวางแผนและตัดสินใจสำหรับบริหาร	2
7	แนวทางการลงทุนของนักลงทุนสถาบันในการพิจารณา ESG integration	1
8	Economic update for CFO	1
9	The modern CFO : Driving Digital Transformation of the Finance and Accounting	1

ลำดับ	ชื่อหลักสูตร	จำนวนผู้เข้าร่วม (ราย)
10	เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับหัวหน้างาน	5

#### ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ในปี 2564 บริษัทไม่พบกรณีการบาดเจ็บจากการทำงาน จากการที่บริษัทได้มีมาตรการป้องกันอุบัติเหตุจากการทำงานในพื้นที่ก่อสร้างและบังคับใช้อย่างเข้มงวด นอกจากนี้ จากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ COVID-19 ในปี 2564 บริษัทจึงได้ออกมาตรการป้องกันโรคติดต่อ COVID-19 และเพื่อให้พนักงานทุกคนปลอดภัย บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของการรับวัคซีนโควิดขึ้นพื้นฐาน 2 เข็ม จึงได้ดำเนินการจัดหาวัคซีนให้กับพนักงานทุกท่าน

#### มาตรการความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทได้กำหนดกฎระเบียบ และข้อบังคับในเขตพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุเช่น

- ห้ามนำหรือพกอาวุธเข้าในเขตพื้นที่ก่อสร้าง
- ห้ามนำสุราและยาเสพติดเข้าในเขตพื้นที่ก่อสร้าง
- ห้ามมิให้บุคคลที่มีอาการเมาหรืออยู่ในสภาพไม่พร้อมปฏิบัติงานเข้าในเขตพื้นที่ก่อสร้าง
- ต้องแต่งกายให้เรียบร้อยรัดกุม ถูกต้องตามข้อกำหนดของชุดปฏิบัติงาน และมีอุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยส่วนบุคคลในการทำงานทุกครั้ง
- งานที่มีความเสี่ยง เช่น งานที่ก่อให้เกิดความร้อนและประกายไฟ งานพื้นที่อับอากาศ และงานที่สูง ต้องขออนุญาตก่อนการปฏิบัติงานทุกครั้ง
- งานที่ก่อให้เกิดความร้อนและประกายไฟต้องจัดให้มีถังดับเพลิงไว้ในบริเวณที่ปฏิบัติงานทุกครั้ง
- ห้ามทำงานในพื้นที่ที่มีแสงสว่างไม่เพียงพอ
- ต้องเข้า-ออก ทางประตูเข้า-ออก ที่จัดเตรียมไว้ให้เท่านั้น

#### มาตรการป้องกันโรคติดต่อ COVID-19

ในช่วงที่สถานการณ์โรคติดต่อระบาด บริษัทให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของพนักงาน โดยได้มีการกำหนดนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันการติดต่อ เช่น

- ให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานผ่านคลิปวิดีโอและสื่ออื่นๆ เกี่ยวกับเชื้อไวรัส รวมถึงวิธีการรับมือ
- จำกัดพื้นที่การรับบุคคลภายนอกไว้ในพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้ให้ โดยไม่ให้เข้ามาในส่วนสำนักงาน
- ให้ใส่หน้ากากอนามัยและล้างมือด้วยเจลแอลกอฮอล์ก่อนขึ้นบริเวณอาคารสำนักงาน
- ตรวจวัดอุณหภูมิก่อนขึ้นอาคาร หากมีอุณหภูมิสูงกว่า 38 องศา จะไม่อนุญาตให้ขึ้นอาคาร
- จัดเตรียมเจลแอลกอฮอล์และเครื่องพ่นแอลกอฮอล์ไว้ตามจุดต่างๆ
- หมั่นทำความสะอาดจุดสัมผัสร่วม เช่น ลิฟท์โดยสาร มือจับประตู ด้วยแอลกอฮอล์เป็นประจำ
- หมั่นทำความสะอาดบริเวณภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงรถยนต์โดยสาร เป็นประจำ

- อนุญาตให้พนักงานที่มีไข้ ไอ เจ็บคอ น้ำมูกไหล หายใจลำบาก หยุดงานได้ และต้องมีใบรับรองแพทย์ก่อนกลับเข้ามาทำงาน
- ติดตั้งเครื่องฟอกอากาศตามจุดต่างๆ
- ให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน (Work From Home)
- ให้พนักงานเลิกงานเร็วขึ้น เพื่อลดความแออัดในการเดินทางกลับที่พักด้วยระบบขนส่งสาธารณะ
- ให้พนักงานทุกคนเข้ารับการตรวจ Antigen Test Kit (ATK) ทุกสัปดาห์
- ให้พนักงานเหลื่อมเวลาพักกลางวันตามช่วงเวลา เพื่อการเว้นระยะห่างและลดความหนาแน่นของพนักงานในแต่ละชั้น

#### กิจกรรมให้พนักงานเข้ารับการตรวจ Antigen Test Kit (ATK)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ยังมีต่อเนื่อง และสัดส่วนประชาชนที่ได้รับการฉีดวัคซีนมีจำนวนเพิ่มขึ้น รวมถึงมาตรการต่างๆ ของภาครัฐเริ่มผ่อนคลายมากขึ้น บริษัทจึงกำหนดให้พนักงานเข้ารับการตรวจ Antigen Test Kit (ATK) โดยพยาบาลวิชาชีพก่อนเข้าปฏิบัติงานที่อาคารสำนักงานทุกสัปดาห์



#### ความผูกพันของพนักงาน

ในปี 2564 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดโควิด 19 มีความรุนแรงและแพร่กระจายไปในวงกว้างตั้งแต่ช่วงต้นปีทำให้ต้องงดการจัดกิจกรรมสัมพันธ์ทั้งหมดเพื่อความปลอดภัยของพนักงานทุกคน บริษัทให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน (Work from Home) ตามแผน BCP และกำหนดมาตรการต่างๆ

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มีกรณีประณามความพึงพอใจหรือความคิดเห็นของพนักงานที่มีต่อบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงานและเป็นการรักษาพนักงานที่มีความสามารถ

บริษัทจะเริ่มมีแผนในการประเมินความพึงพอใจสำหรับพนักงาน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวไปพัฒนานโยบายทางด้านบุคลากรของบริษัทในอนาคต

## (2) ลูกค้า

ปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีการประเมินความพึงพอใจจากลูกค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเริ่มจัดทำการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อจะเข้าใจความต้องการของลูกค้า และนำข้อมูลเหล่านั้นมาพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทให้ดีขึ้นต่อไป

## (3) ชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสำนักงานและโครงการ ในปี 2564 ไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมหรือสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทยังมีส่วนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับทั้งพนักงานและชุมชน โดยในปี 2564 บริษัทได้มีกิจกรรมดังนี้

### 1. กิจกรรมส่งมอบเครื่องช่วยหายใจและสนับสนุนการเปิดศูนย์พักคอยผู้ป่วย

ด้วยสถานการณ์โควิด-19 ในปัจจุบันทำให้พบผู้ป่วยจำนวนมากและอีกทั้งยังมีผู้ป่วยที่มีอาการหนัก มีความจำเป็นต้องใช้เครื่องช่วยหายใจ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือ ผู้พัฒนาและบริหารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) จึงส่งมอบเครื่องช่วยหายใจชนิดควบคุมปริมาตรและความดันให้แก่โรงพยาบาลที่ขาดแคลนอุปกรณ์ทางการแพทย์ เพื่อลดอัตราการสูญเสียให้กับผู้ติดเชื้อในช่วงสถานการณ์โควิด-19 เพื่อร่วมส่งเสริมคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีหรือ Well-being ให้เกิดขึ้นแก่สังคม โดยเฉพาะผู้ป่วยโควิด-19 ที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ให้ได้เข้าถึงอุปกรณ์ทางการแพทย์อย่างทั่วถึงจำนวน 1 เครื่อง โดยมีโรงพยาบาลสมุทรปราการรับมอบ เพื่อใช้ในการรักษาผู้ป่วยติดเชื้อไวรัสโควิด-19

นอกจากนั้นบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมสนับสนุนค่าใช้จ่ายและสิ่งของจำเป็นในการดำเนินการให้เทศบาลตำบลบางเสาธง สำหรับจัดตั้งศูนย์พักคอยของศูนย์พักคอยผู้ที่ตรวจพบว่าติดเชื้อโควิด-19 เพื่อรองรับผู้ป่วยกลุ่มสีเขียว ก่อนส่งต่อสถานพยาบาลที่เหมาะสมศูนย์พักคอย ทต.บางเสาธง ตั้งอยู่ในเคหะบางพลี โครงการ 3 สามารถรองรับผู้ป่วยได้ประมาณ 200 เตียง





## 2. กิจกรรมส่งเสริมอาชีพเพื่อเพิ่มรายได้ให้ชุมชน "ส่งเสริมการทำเกษตรอินทรีย์"

บริษัทได้ส่งเสริมให้เกษตรกรในพื้นที่คู้้งบางกะเจ้า ทำเกษตรอินทรีย์ ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านการเกษตรที่ยั่งยืน โดยใช้ระบบ PGS (Participatory Guarantee System) เป็นการรองรับมาตรฐานสินค้าและส่งเสริมให้เกษตรกรจัดตั้งกลุ่มคู้้งบางกะเจ้า PGS เพื่อให้สมาชิกได้กำหนดข้อตกลงที่เหมาะสมกับพื้นที่ และตรวจสอบกระบวนการผลิตได้สม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจถึงความปลอดภัยในการซื้อสินค้าไปบริโภค ทั้งนี้ บริษัทยังได้จัดหาตลาดขายสินค้าเกษตรอินทรีย์ให้เกษตรกร เพื่อให้มีรายได้ที่มั่นคงมากขึ้นด้วย โดยบริษัทได้สนับสนุนและสร้างรายได้กับเกษตรกรไปแล้วเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120,000 บาท ซึ่งตลอดการดำเนินงานโครงการได้รับความร่วมมือจากเกษตรกรทั้งหมด 6 ตำบล รวม 20 ราย พื้นที่เกษตรกรรมจำนวน 153 ไร่ โดยบริษัทได้ร่วมกับมูลนิธิสามพรานโมเดล มหาวิทยาลัยเกษตร สำนักงานการวิจัยแห่งชาติ สำนักงานเกษตรอำเภอพระประแดง เพื่อร่วมกันขับเคลื่อนการทำเกษตรอินทรีย์และการท่องเที่ยวในพื้นที่คู้้งบางกะเจ้า



## 4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

#### (1) ภาพรวม

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว ในช่วงระยะเวลาการปรับโครงสร้างรายได้ กลุ่มบริษัทต้องใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ และยังคงรักษาอัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้การดำเนินงานในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 185.31 ล้านบาท ทั้งนี้จากสภาวะวิกฤติโรคระบาดส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจอย่างที่ไม่เคยมีมาก่อน จะเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทที่ได้ดำเนินการมาระยะหนึ่งก่อนหน้านี้ ทำให้ผลกระทบจากปัจจัยลบของสภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอและรายได้จากการให้บริการ ต่อรายได้จากการดำเนินการ

ในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 27.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558

ในปี 2564 ผลประกอบการของบริษัทได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมถึงผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้บริษัทชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ และได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการทำการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal โดยที่ยังเดินหน้าแผนการเพิ่มสัดส่วนรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในระยะยาว

## (2) ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2564 บริษัทได้รับรายได้จากการขายและบริการรวม 3,031.07 ล้านบาท ลดลง 25.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรขั้นต้น 601.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ร้อยละ 19.86 ลดลงจากปีที่ผ่านมา โดยปีที่ผ่านมามีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 28.66 โดยธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

### ก. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,481.14 ล้านบาท ลดลง 49.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.95 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปีนี้ จำนวน 2,140.84 ล้านบาท ลดลง 318.12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่มีความรุนแรงต่อเนื่องตลอดทั้งปี 2564 ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มลูกค้าหลักระดับราคา 2-3 ล้านบาท และหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้ความสามารถในการผ่านเกณฑ์พิจารณาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง และในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว บริษัทจึงชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ออกไปก่อนเพื่อลดความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่มีความแน่นอน และให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวัง ในปีนี้บริษัทได้ขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 340.3 ล้านบาท เพื่อบริหารจัดการสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 สถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 เริ่มมีความรุนแรงลดน้อยลง ประกอบกับภาครัฐได้ประกาศต่อมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คาดว่า จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทได้มากขึ้น

### ข. ธุรกิจให้เช่าและบริการ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อาจเพิ่มขึ้น 432.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 โดยรายได้จากธุรกิจเช่าและบริการมีจำนวน 341.33 ล้านบาท ลดลงจาก 374.27 ล้านบาทในปีก่อน จำนวน 32.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.8 โดยการลดลงมีสัดส่วนสำคัญจากการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการในพื้นที่คลังสินค้า/โรงงานในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) เนื่องจากช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปีก่อน พรอสเพค ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีพื้นที่เช่า 130,092 ตารางเมตร ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลบอลทรัสต์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ทำให้พรอสเพค มีพื้นที่

เช่าลดลงเหลือเท่ากับ 120,662 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2563 อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 พรอสเพค ได้มีการพัฒนา ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 162,612 ตารางเมตร จากพื้นที่เช่าที่ลดลงในช่วงต้นปี ทำให้บริษัทมีรายได้จากการเช่าเพียง 57.44 ล้านบาท ในไตรมาสแรก ของปี 2564 อย่างไรก็ตาม จากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นระหว่างปีทำให้บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับปี 2564 จำนวน 275.76 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับรายได้ค่าเช่ารวมของปี 2563

ในปี 2564 นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ พรอสเพคได้จัดตั้ง บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 50:50 เพื่อพัฒนาก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและ โรงงานให้เช่าที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และยังสามารถจัดตั้ง บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ร่วมทุนกับบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 50:50 เพื่อพัฒนาก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นอกจากนี้ พรอสเพคยังได้ลงทุนซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ซึ่งถือสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและโรงงานในโครงการบางกอกฟรียูนิทรี 20,243 ตารางเมตร ซึ่งธุรกรรมที่เกิดขึ้นในปี 2564 จะทำให้พรอสเพคมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 100,000 ตารางเมตร ในปี 2565 เมื่อการพัฒนาลังสินค้าและโรงงานไปถึงระดับที่เหมาะสม พรอสเพคจะขายทรัพย์สินที่ถืออยู่เข้า กองทรัสต์ เพื่อรับรู้กำไรและนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินไปลงทุนสร้างพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในปีถัดไป นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีสัดส่วนรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด อีกจำนวน 55.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ กลุ่มบริษัทได้ตัดสินใจขายหุ้นของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ทำให้รับรู้กำไรจากการขายบริษัทย่อย จำนวน 272.1 ล้านบาท และมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะมุ่งเน้นในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและบริการสำหรับภาคอุตสาหกรรม ซึ่งมีอัตรา กำไรขั้นต้นที่สูงกว่า และมีอัตราการเติบโตต่อเนื่องตามแผนธุรกิจที่วางไว้และยังเป็นธุรกิจที่ไม่ได้รับผลกระทบจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและบริการ พรอสเพคยังมีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อรวมกับ รายได้จากการจัดการกองทุนทรัสต์ของ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กลุ่มบริษัทมียอดรับรู้รายได้จาก ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปีรวมจำนวน 91.04 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากจำนวน 48.37 ล้านบาท ในปีก่อน คิดเป็น เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 88.21 โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 29.45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 110.87 และมีอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าร้อยละ 60 สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจของกลุ่ม บริษัทที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ผ่านมา

### ค. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

จากสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในปี 2564 ที่มีความรุนแรงขึ้นและรัฐบาลได้ประกาศมาตรการควบคุม ที่เข้มงวดมาตลอดตั้งแต่ต้นปี รวมทั้งมีมาตรการสั่งปิดสถานบริการต่างๆ ทำให้สนามกอล์ฟต้องหยุดให้บริการเป็น การชั่วคราวตามมาตรการของรัฐรวม 40 วัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของสนามกอล์ฟในปีนี้อย่างไรก็ตาม ในช่วง ปิดให้บริการสนามกอล์ฟได้ดำเนินการบำรุงรักษาสนามเพื่อรักษาระดับมาตรฐานของสนามอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักกอล์ฟที่มาใช้บริการ บริษัทได้ดำเนินการให้พนักงานรวมทั้งแคดดี้ได้รับ การฉีดวัคซีนจนครบ 2 เข็มทุกคน และจัดให้มีการตรวจหาเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แบบ Antigen Test Kit (ATK) ให้กับ



พนักงานและแคดดี้เป็นประจำทุกสัปดาห์ จากการที่บริษัทมุ่งเน้นการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคอย่างเข้มงวด ทำให้สามารถได้รับรางวัลสนามกอล์ฟที่ได้รับมาตรฐานดีที่สุดในระดับ 3 ดาว ประจำปี 2564 (The Best of SHA Awards 2021) รวมถึงได้รับการรับรองมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย (Amazing Thailand Safety and Health Administration – SHA ) โดยได้ยกระดับเป็น SHA Plus จากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และเป็นผลให้นักกอล์ฟมีความมั่นใจมาใช้บริการเป็นจำนวนมากภายหลังจากการกลับมาเปิดสนาม โดยในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้มีรายได้สูงถึง 30.85 ล้านบาทซึ่งเป็นระดับที่สูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของทุกๆ ปีที่ผ่านมา ทำให้สามารถกลับมามีรายได้รวมอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีรายได้รวมในปี 2564 มีจำนวน 91.73 ล้านบาท ลดลงเพียง 9.11 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

### ง. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

นอกจากธุรกิจที่ได้กล่าวมาแล้ว บริษัทยังคงดำเนินการตามแผนยุทธศาสตร์พัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท ที่มุ่งเน้นการสร้างสมดุลกำไรระหว่างธุรกิจเพื่อขาย กับธุรกิจเพื่อเช่าและบริการ โดยกลุ่มบริษัทได้ร่วมมือกับศูนย์ส่งเสริมสุขภาพไวทัลไลฟ์ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เพื่อพัฒนา “โครงการรักษ” (รักษะ) ให้เป็นศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ตั้งอยู่ในพื้นที่บางกระเจ้า จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่ประมาณ 180 ไร่ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,000 ล้านบาท โดยเฟสแรกพัฒนามาบนเนื้อที่ 60 ไร่ ในรูปแบบวิลล่าจำนวน 27 หลัง และได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 แม้ว่าวิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัสโควิด-19 จะทำให้การเปิดให้บริการต้องล่าช้าจากแผนการเดิมและยังได้รับผลกระทบต้องหยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐเกือบ 2 เดือนเต็ม แต่จากวิกฤตการณ์ดังกล่าว ทำให้กลุ่มบริษัทมั่นใจว่า ธุรกิจบริการด้านสุขภาพจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น และยังเป็นธุรกิจที่สอดคล้องกับแผนแนวทางยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศไทย (พ.ศ. 2560-2569) เพื่อยกระดับประเทศไทยให้เป็น Medical Hub และส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ หรือ Medical and Wellness Tourism อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่การเปิดประเทศเพื่อรับลูกค้าต่างชาติยังไม่สามารถดำเนินการได้ กลุ่มบริษัทได้ปรับกลยุทธ์เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าภายในประเทศ ซึ่งผลการตอบรับเป็นที่น่าพอใจ โดยในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 25.82 ล้านบาท และเมื่อรวมกับโปรแกรมทางการแพทย์ซึ่งให้บริการโดยศูนย์ส่งเสริมสุขภาพไวทัลไลฟ์ รายได้รวมของโครงการรักษะมียอดประมาณ 50 ล้านบาท รายได้มากกว่าร้อยละ 60 เป็นยอดเงินจากสมาชิกของโครงการรักษะ โดย ณ สิ้นปี 2564 มียอดสมาชิกถึง 100 บัญชี มูลค่ารวมประมาณ 66 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในปีนี้กลุ่มบริษัทมีขาดทุนในธุรกิจนี้รวม 107.17 ล้านบาท สัดส่วนสำคัญมาจากต้องรับรู้ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินในโครงการตามหลักการบัญชี และค่าใช้จ่ายบุคลากรซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางเพื่อให้โครงการมีความพร้อมในการให้บริการ

นอกจากผลการดำเนินการในธุรกิจหลักแล้ว กลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลกำไรจากการลงทุนในกลุ่มบริษัทรวมค่าที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมอีกจำนวน 61 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสำคัญจาก บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแซด จำกัด และการรับรู้กำไรจากการลงทุนในกองทรัสต์ ตามสัดส่วนอีกด้วย ผลจากสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างมากในปีนี ทำให้กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินการลดลง แต่ก็ยังสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมีจำนวน 840.6 ล้านบาท ลดลง 62.79 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.95 สำหรับต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 98.90 ล้าน

บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเพื่อพัฒนาธุรกิจด้านสุขภาพ ซึ่งกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าหากผ่านพ้นสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 จะเกิดความเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค โดยจะมีแนวโน้มการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจบริการด้านสุขภาพจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น รวมถึงการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมซึ่งมีอัตราการเติบโตเป็นที่น่าพอใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังเน้นให้ความสำคัญในการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจมากกว่าการลดภาระหนี้สิน

ในสถานะที่วิกฤติโรคระบาดส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจอย่างไม่เคยมีมาก่อน แต่จะเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทที่ได้ดำเนินการมาระยะหนึ่งก่อนหน้านี้ ทำให้ผลกระทบจากปัจจัยลบของสถานะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอและรายได้จากการให้บริการ ต่อรายได้จากการดำเนินการในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 28.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปีนี้ได้เหมาะสม โดยมีจำนวน 840.60 ล้านบาท ลดลง 62.79 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.95

#### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

สำหรับต้นทุนทางการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 98.90 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.13 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์ในขณะนี้ เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเพื่อพัฒนาธุรกิจด้านสุขภาพ ซึ่งกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าหากผ่านพ้นสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 จะเกิดความเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค โดยจะมีแนวโน้มการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจบริการด้านสุขภาพจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น รวมถึงการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมซึ่งมีอัตราการเติบโตที่น่าพอใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังเน้นให้ความสำคัญในการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจมากกว่าการลดภาระหนี้สิน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest bearing debt ratio) ให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นปี มีสัดส่วนเท่ากับ 1.68

#### **(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน**

ในปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 19,040.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,055.28 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จาก 17,985.25 ล้านบาท สินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินรอการพัฒนา เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต มูลค่า 4,132.80 ล้านบาท และ 467.84 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 21.71 และ 2.64 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 5,193.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.28 ของสินทรัพย์รวม, ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ มูลค่า 5,785.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.38 ของสินทรัพย์รวม

## ลูกหนี้การค้า

รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

	โครงการและที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ยูนิต)	ประเภท	ราคาขาย ต่อยูนิต	มูลค่า โครงการ
1	ชวนชื่นกอล์ฟเวิลด์.กรุงเทพ-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	330	377	ที่ดินเปล่า	1.6 - 5.4	1,200
2	ชวนชื่น ซิตี้ ไพรม์พาร์ค.วัชรพล กรุงเทพมหานคร	30	139	บ้านเดี่ยว	5.0 - 7.0	771
3	ชวนชื่นทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่.แก้วอินทร์.ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ (บางบัวทอง) จ.นนทบุรี	27	274	ทาวน์โฮม	2.89 - 4.85	867
4	ชวนชื่นทาวน์ ราชพฤกษ์-345 ต.ลำไย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	27	289	ทาวน์โฮม	2.35 - 3.7	798
5	ชวนชื่นทาวน์ รังสิต-คลอง 1 ถ.เลียบคลอง รังสิต-นครนายก ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	40	324	ทาวน์โฮม	2.49 - 4.65	994
6	ชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพ	25	113	บ้านเดี่ยว	6.15 - 8.6	772
7	ชวนชื่นไพรม์ วิลเลจ บางนา ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29.5 บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	63	293	บ้านเดี่ยว	4.37 - 7.92	1,351
8	ชวนชื่นทาวน์ วิลเลจ บางนา ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29.5 บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	41	299	ทาวน์โฮม	3.29 - 6	941
9	ชวนชื่นทาวน์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี	41	397	ทาวน์โฮม	3.3 - 6	1,362
10	ชวนชื่นทาวน์ บางใหญ่.พระนอน ต.บางแม่นางอ.บางใหญ่ (บางบัวทอง) จ.นนทบุรี	37	335	ทาวน์โฮม	2.79 - 4.5	911
11	ชวนชื่นพาร์ค ปิ่นเกล้า กาญจนา ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	21	201	บ้านแฝด	3.89-9	936
12	ชวนชื่นทาวน์ รังสิต คลอง3 ต.คลองสามอ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	14	321	ทาวน์โฮม	2.39-3.7	744

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระแล้วสะสม (2) - (3)		คงเหลือเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
			ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว
1	ขอสินเชื่อปลอดจำวลล์	1,222.63	1,222.63	100.00	1,222.63	100.00	-	-	-	-
2	ขอสินเชื่อลล์ปลอดเนิว	1,082.63	1,082.63	100.00	1,082.63	100.00	-	-	-	-
3	ขอสินเชื่อคุดมสุข	27.69	19.34	69.84	19.34	100.00	-	-	8.35	30.16
4	ขอสินเชื่อทวณไกวอินทระบางใหญ่	820.07	820.07	100.00	820.07	100.00	-	-	-	-
5	ขอสินเชื่อทวณริงลิต-คดอง1	856.41	852.46	99.54	852.46	100.00	-	-	3.95	0.46
6	ขอสินเชื่อทวณ ราชพฤษ 345	382.37	382.37	100.00	382.37	100.00	-	-	-	-
7	ขอสินเชื่อสิ่วรรพด-รามอินทรา	669.34	669.34	100.00	669.34	100.00	-	-	-	-
8	ขอสินเชื่อทวณังงใหญ่	400.06	400.06	100.00	400.06	100.00	-	-	-	-
9	ขอสินเชื่อทวณเฐยพฤษ-แจ้งวัฒนะ	356.83	352.85	98.88	352.85	100.00	-	-	3.98	1.12
10	ขอสินเชื่อเฟรมวิลเลจบางนา	531.53	506.67	95.32	506.67	100.00	-	-	24.86	4.68
11	ขอสินเชื่อทวณวิลเลจบางนา	224.06	224.06	100.00	224.06	100.00	-	-	-	-
12	ขอสินเชื่อพารคป็นเกล้า กาญจนา	218.62	213.29	97.56	213.29	100.00	-	-	5.33	2.44
13	ขอสินเชื่อทวณริงลิต-คดอง3	93.17	93.17	100.00	93.17	100.00	-	-	-	-
รวม		6,885.41	6,838.94	99.33	6,838.94	100.00	-	-	46.47	0.67

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
		(พันบาท)		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	27,508	65,738	-	-
เกินกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	15,789	9,837	8	-
3 - 6 เดือน	42,171	2,296	2	-
6 - 12 เดือน	2,677	520	-	-
มากกว่า 12 เดือน	735	-	-	-
รวม	88,880	78,391	10	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
สุทธิ	88,880	78,391	10	-

### โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในปี 2564 มีโครงการประเภทที่อยู่อาศัยที่เปิดดำเนินการจำนวน 11 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ "ชวนชื่น" เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และกำลังของผู้บริโภคที่ลดลงบริษัท จึงชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป

### เงินทุน

- เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติให้บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 33.50 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 50.25 ล้านบาท
  - เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าร่วมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว
  - เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564 บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บางปะกง อินดัสเทียล แลนด์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย และบริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเขต จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน) บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุนทั้งสองแห่ง มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด ได้ชำระค่าหุ้นของทั้งสองบริษัทดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงินรวม 10 ล้านบาท บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด มีสัดส่วนการลงทุนในทั้งสองบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

- ในเดือนเมษายน 2564 บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัดซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 8.40 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อเช่า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว
- เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นจำนวนเงิน 1,060 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการเงินรวม
- เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” เพื่อเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 650 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทบริษัทได้ชำระค่าหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน

#### (4) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

ในปี 2564 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น 1,227.82 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากเจ้าหนี้การซื้อที่ดินจำนวน 647 ล้านบาท ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อเตรียมแผนการขยายธุรกิจในโครงการใหม่ อีก 2 แห่ง และการออกหุ้นกู้ เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากสถานการณ์ในขณะนี้กลุ่มบริษัทเน้นให้ความสำคัญในการดำรงสินทรัพย์ สภาพคล่อง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจมากกว่าการลดภาระหนี้สิน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest bearing debt ratio) ให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นปี มีสัดส่วนเท่ากับ 1.68

#### แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) เพิ่มขึ้น เป็น 1.94 เท่าเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 1.71 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนเท่ากับ 1.68 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 อยู่ที่ 1.45 เท่า

#### รายจ่ายลงทุน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 1,419.11 ล้านบาท ใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 65.81 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,118.30 ล้านบาท กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 707.35 ล้านบาท ได้ใช้ไปในการ จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น 488.58 ล้านบาท โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 1,881.13 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 2,371 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ 3,142 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นสุทธิเท่ากับ 8.17 ล้านบาท

### ความเสี่ยงพหุของสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 4,463.28 ล้านบาท และ 2,569.50 ล้านบาท ตามลำดับ (2563 : 4,686.40 ล้านบาท และ 2,640 ล้านบาท ตามลำดับ) ส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีวงเงินสินเชื่อรองรับในส่วนของการก่อสร้างแล้ว และจะชำระคืนเงินกู้ต่อเมื่อมีการจำหน่ายให้กับลูกค้า ส่วนของธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ที่แน่นอน รายได้จากการดำเนินการของธุรกิจจะสามารถชำระหนี้ที่ถึงกำหนดได้ และเมื่อบริษัทมีความต้องการแหล่งเงินทุนระยะสั้นหรือเมื่อจำเป็น บริษัทมีวงเงินสำหรับออกตราสารหนี้อยู่จำนวนหนึ่ง

### ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

บริษัทมีสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ซึ่งสามารถแปลงเป็นทุนเพื่อนำมาใช้หมุนเวียนได้ ทั้งกลุ่มบริษัทมีโรงงานและคลังสินค้าเมื่อสร้างเสร็จและปล่อยเช่าระยะเวลานานจะนำเสนอต่อกองทรัสต์เพื่อจำหน่ายเป็นอีกช่องทางในการระดมทุน ในส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ระยะเวลากู้ยืมประมาณ 2-5 ปี

### ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อ Credit Rating

การสร้าง ความหลากหลายทางธุรกิจโดยการขยายไปสู่ธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอ อาจส่งผลให้อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องมาจากภาระหนี้ที่สูงขึ้นจากการลงทุนในธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอ หากบริษัทสามารถลดระดับการก่อหนี้และบริหารจัดการสภาพคล่องให้เหมาะสม

### ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อกำหนดทางการเงินโดยต้องรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 1.68 เท่า และ 1.94 เท่าตามลำดับ

### (5) ภาระผูกพันด้านหนี้สิน (Contractual Obligations) และการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล (Off-Balance Sheet Arrangements)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลดรวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา



งบการเงินรวม						
กระแสเงินสดตามสัญญา						
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี (พันบาท)	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	449,732	449,732	-	-	-	449,732
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647,000	647,000	-	-	-	647,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,142,137	1,150,000	-	-	-	1,150,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,701,986	1,743,446	-	-	-	1,743,446
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	227,473	230,000	-	-	-	230,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,201,052	377,846	643,210	1,631,394	316,510	2,968,960
หุ้นกู้ระยะยาว	4,873,233	1,496,854	3,074,057	719,491	-	5,290,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	700,355	37,398	59,507	150,861	1,078,435	1,326,201
	<b>11,942,968</b>	<b>6,132,276</b>	<b>3,776,774</b>	<b>2,501,746</b>	<b>1,394,945</b>	<b>13,805,741</b>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427,062	427,062	-	-	-	427,062
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647,000	-	647,000	-	-	647,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873,196	880,000	-	-	-	880,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	647,628	659,682	-	-	-	659,682
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667,775	680,000	-	-	-	680,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,971,326	358,929	232,218	1,446,660	172,871	2,210,678
หุ้นกู้ระยะยาว	5,155,540	1,753,760	1,549,069	2,333,721	-	5,636,550
หนี้สินตามสัญญาเช่า	304,528	18,329	18,349	54,560	546,734	637,972
	<b>10,694,055</b>	<b>4,777,762</b>	<b>2,446,636</b>	<b>3,834,941</b>	<b>719,605</b>	<b>11,778,944</b>

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
กระแสเงินสดตามสัญญา						
มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี		มากกว่า 5 ปี	รวม	
		แต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี			
		(พันบาท)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	47,598	47,598	-	-	-	47,598
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,092,137	1,100,000	-	-	-	1,100,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,701,986	1,743,446	-	-	-	1,743,446
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000	20,000	-	-	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	69,396	70,000	-	-	-	70,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	790,086	58,982	-	854,254	-	913,236
หุ้นกู้ระยะยาว	4,056,652	937,333	2,764,759	719,491	-	4,421,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	157,721	9,582	9,664	28,444	316,900	364,590
	7,935,576	3,986,941	2,774,423	1,602,189	316,900	8,680,453

<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	184,043	184,043	-	-	-	184,043
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873,196	880,000	-	-	-	880,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	647,628	659,682	-	-	-	659,682
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,000	21,000	-	-	-	21,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	139,359	140,000	-	-	-	140,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,156,946	230,279	96,907	947,688	-	1,274,874
หุ้นกู้ระยะยาว	4,502,143	1,615,790	979,880	2,333,721	-	4,929,391
หนี้สินตามสัญญาเช่า	158,880	9,899	9,982	28,808	325,800	374,489
	<b>7,683,195</b>	<b>3,740,693</b>	<b>1,086,769</b>	<b>3,310,217</b>	<b>325,800</b>	<b>8,463,479</b>

#### 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต (forward looking)

ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น เป็นปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว

#### 4.3 งบการเงินและอัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

##### ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 1. งบการเงิน

ก. สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

งบการเงินปี 2562-2564 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชี นางสาวชรินทร์ นพัมภา เลขทะเบียน 10448

##### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562 – 2564

สำหรับงบการเงินปี 2562 - 2564สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีเป็นประเภทรายงานการตรวจสอบ

แบบไม่มีเงื่อนไข

ข. ตารางสรุปงบการเงินและงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินประจำปี เปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา ( ด้านสินทรัพย์ )

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2562	%	2563	%	2564	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	107,418	0.64	164,020	0.91	172,187	0.90
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	934,768	5.60	191,063	1.06	318,008	1.67
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	20,641	0.12	78,391	0.44	88,880	0.47
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	570,000	2.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	100,000	0.60	105,000	0.58	110,000	0.58
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,638,900	33.75	5,665,618	31.50	4,132,798	21.71
สินค้าคงเหลือ	-	-	3,504	0.02	4,691	0.02
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	33,561	0.20	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	71,772	0.43	113,575	0.63	148,864	0.78
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,907,059</b>	<b>41.34</b>	<b>6,321,172</b>	<b>35.15</b>	<b>5,545,427</b>	<b>29.12</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4,650	0.03	4,650	0.03	21,504	0.11
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,998	0.08	218,461	1.21	204,151	1.07
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	256,246	1.53	326,479	1.82	605,542	3.18
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	42,143	0.25	10,126	0.06	10,126	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	525,416	3.14	477,054	2.65	467,837	2.46
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,119,111	12.68	5,403,932	30.05	5,193,963	27.28
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,291,729	25.69	4,994,165	27.77	5,785,384	30.38
สิทธิการเช่า	2,368,871	14.18	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14,364	0.09	18,122	0.10	21,074	0.11
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	75,632	0.42	160,966	0.85
เงินมัดจำ	30,933	0.19	-	-	120,000	0.63
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	781,500	4.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	133,331	0.80	135,455	0.75	123,049	0.65
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>9,799,792</b>	<b>58.66</b>	<b>11,664,075</b>	<b>64.85</b>	<b>13,495,097</b>	<b>70.88</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>16,706,852</b>	<b>100.00</b>	<b>17,985,247</b>	<b>100.00</b>	<b>19,040,523</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงิน ประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา ( ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น )

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2562	%	2563	%	2564	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	736,163	4.41	873,196	4.86	1,142,137	6.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	322,007	1.93	427,062	2.37	449,732	2.36
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	647,000	3.40
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	146,351	0.88	290,343	1.61	284,357	1.49
หุ้นกู้ระยะสั้น	249,814	1.50	647,628	3.60	1,701,986	8.94
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,153,528	6.90	1,720,307	9.57	1,435,817	7.54
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	638,715	3.82	667,775	3.71	227,473	1.19
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,511	0.01	2,996	0.02	23,023	0.12
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	1,627	0.01	18,646	0.10	-	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	9,092	0.05	19,244	0.11	29,114	0.15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	294,781	1.76	363,051	2.02	351,846	1.85
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,553,588</b>	<b>21.27</b>	<b>5,030,249</b>	<b>27.97</b>	<b>6,292,484</b>	<b>33.05</b>
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	647,000	3.60	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,887,500	11.30	1,680,983	9.35	1,916,695	10.07
หุ้นกู้ระยะยาว	4,150,958	24.85	3,435,233	19.10	3,437,416	18.05
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,239	0.03	301,533	1.68	677,332	3.56
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,116	0.06	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	78,532	0.47	92,496	0.51	67,495	0.35
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	225,994	1.35	156,778	0.87	180,667	0.95
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,358,339</b>	<b>38.06</b>	<b>6,314,022</b>	<b>35.11</b>	<b>6,279,604</b>	<b>32.98</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>9,911,927</b>	<b>59.33</b>	<b>11,344,270</b>	<b>63.08</b>	<b>12,572,088</b>	<b>66.03</b>
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
(หุ้นสามัญจำนวน 1,117,211,195 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	1,117,211		1,117,211		1,117,211	
(หุ้นสามัญจำนวน 1,091,205,066 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	1,091,205	6.53	1,091,205	6.07	1,091,205	5.73
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484,160	8.88	1,484,160	8.25	1,484,160	7.79
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	1,375	0.01	3,280	0.02	4,294	0.02
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	111,721	0.67	111,721	0.62	111,721	0.59
ยังไม่ได้จัดสรร	4,106,463	24.58	3,976,225	22.11	3,802,669	19.97
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(25,614)	- 0.14	(25,614)	(0.13)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>6,794,925</b>	<b>40.67</b>	<b>6,640,977</b>	<b>36.92</b>	<b>6,468,435</b>	<b>33.97</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,794,925</b>	<b>40.67</b>	<b>6,640,977</b>	<b>36.92</b>	<b>6,468,435</b>	<b>33.97</b>
		-		-		-
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>16,706,852</b>	<b>100.00</b>	<b>17,985,247</b>	<b>100.00</b>	<b>19,040,523</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา  
( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2562	%	2563	%	2564	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,936,766	85.53	2,530,403	73.42	2,481,142	72.70
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	341,188	7.41	374,267	10.86	341,333	10.00
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	119,769	2.60	100,843	2.93	91,728	2.69
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,388	0.88	48,374	1.40	91,042	2.67
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	-	0.00	3,044	0.09	25,821	0.76
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	11,174	0.24	10,729	0.31	297,327	8.71
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,610	1.73	263,293	7.64	-	0.00
รายได้อื่น	73,791	1.60	115,523	3.35	84,675	2.48
รวมรายได้	4,602,686	100.00	3,446,475	100.00	3,413,067	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,754,087	59.84	1,904,880	55.27	2,035,485	59.64
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	154,837	3.36	181,491	5.27	167,574	4.91
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	71,252	1.55	63,540	1.84	58,029	1.70
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	24,353	0.53	21,811	0.63	35,029	1.03
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	-	0.00	8,962	0.26	132,988	3.90
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	332,217	7.22	242,394	7.03	232,522	6.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	678,549	14.74	660,987	19.18	608,074	17.82
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	4,015,294	87.24	3,084,065	89.48	3,269,701	95.80
ต้นทุนทางการเงิน	(328,307)	(7.13)	(378,561)	(10.98)	(477,465)	(13.99)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(24,064)	(0.52)	6,311	0.18	60,997	1.79
กำไรก่อนภาษีเงินได้	235,021	5.11	(9,839)	(0.29)	(273,101)	(8.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(57,574)	(1.25)	6,419	0.19	87,790	2.57
กำไรสำหรับปี	177,447	3.86	(3,421)	(0.10)	(185,311)	(5.43)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0	0.00	(25,614)	(0.74)	0	0.00
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(18,895)	(0.41)	(6,791)	(0.20)	11,756	0.34
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	(18,895)	(0.41)	(32,405)	(0.94)	11,756	0.34
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	158,551	3.44	(35,826)	(1.04)	(173,555)	(5.09)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	177,447	4	(3,421)	(0)	(185,311)	(5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0	0	0	0	0
กำไรสำหรับปี	177,447	4	(3,421)	(0)	(185,311)	(5)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	158,551	3.44	(35,826)	(1.04)	(173,555)	(5.09)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0.00	0	0.00	0	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	158,551	3.44	(35,826)	(1.04)	(173,555)	(5.09)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.1626		(0.0031)		(0.1698)	

งบการเงินประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา  
( หน่วย : บาท )

รายการ	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,907,059,456	6,321,171,814	5,545,426,634
สินทรัพย์รวม	16,706,851,840	17,985,247,059	19,040,523,293
หนี้สินหมุนเวียน	3,553,588,347	5,030,248,549	6,292,484,274
หนี้สินรวม	9,911,927,308	11,344,270,396	12,572,088,123
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,794,924,532	6,640,976,663	6,468,435,170
มูลค่าตามบัญชี	6.23	6.09	5.93
รายได้รวม	4,602,685,630	3,446,474,927	3,413,067,351
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	4,401,175,271	3,456,206,819	3,659,375,805
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	177,446,766	(3,420,608)	(185,311,194)
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้น	0.16	(0.003)	(0.17)
จำนวนหุ้น	1,117,211,195	1,117,211,195	1,117,211,195

ค. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี  
( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	เปลี่ยนแปลง
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	4,438,111	3,056,929	3,031,066	(0.85%)
รายได้รวม	4,602,686	3,446,475	3,413,067	(0.97%)
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	4,072,869	3,077,646	3,181,911	3.39%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,433,583	876,247	601,963	(16.97%)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	177,447	(3,421)	(185,311)	5,317.49%
<b>ฐานะการเงิน</b>				
สินทรัพย์รวม	16,706,852	17,985,247	19,040,523	5.87%
หนี้สินรวม	9,911,927	11,344,270	12,572,088	10.82%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,794,925	6,640,977	6,468,435	(2.60%)
สินค้างเหลือ	6,164,316	6,142,671	4,600,635	(25.10%)
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.1626	(0.0031)	(0.1698)	
เงินปันผลต่อหุ้น	0.11	0.11	-	(100.00%)
มูลค่าตามบัญชี	6.23	6.09	5.93	(2.63%)

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.94	1.26	0.88	
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.30	0.09	0.09	
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.10	0.05	0.12	
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	268.98	61.74	36.24	
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	6	10	
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	1.78	1.59	2.47	
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	203	229	148	
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	10.92	5.82	5.54	
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	33	63	66	
Cash Cycle	171	172	92	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	32.30	28.96	24.25	(4.71)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	0.13	0.12	0.07	(0.05)
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (%)				
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	1.72	1.33	6.94	5.61
อัตรากำไรสุทธิ	3.86	(0.10)	(5.43)	(5.33)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	2.64	(0.05)	(2.83)	(2.78)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	1.09	(0.02)	(1.00)	(0.98)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	0.09	0.05	0.01	(0.98)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.28	0.20	0.18	(0.98)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.46	1.71	1.94	
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.37	1.65	1.05	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน(เท่า)	1.32	1.45	1.68	
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.26	0.15	0.10	
อัตราการจ่ายเงินปันผล	36.48%	32.20%	0.00%	



## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้สอบบัญชีของบริษัทงบการเงินปี 2564

ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052
ชื่อสำนักงาน	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	02-677-2000
โทรสาร	:	02-677-2222

### 5.2 ข้อมูลอื่น

-ไม่มี-

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2564

### 5.4 ตลาดรอง

-ไม่มี-

### 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีที่บริษัทออกตราสารหนี้)

ในการออกตราสารหนี้ของบริษัทนั้น บริษัทได้มีธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นสถาบันที่ให้บริการแก่บริษัทอย่างสม่ำเสมอ

## ส่วนที่ 2

## การกำกับดูแลกิจการ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

## 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากเห็นว่ามีผลสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง มั่นคง รวมทั้งเพื่อความสามารถในการแข่งขันต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว

บริษัทจึงมีนโยบายส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจให้สามารถปรับตัวให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพธุรกิจ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้คนรอบข้างเพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตอยู่รอดได้ในระยะยาว โดยมุ่งเน้นให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์และโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) ของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทได้รับข่าวสาร สารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน โดยมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัท ทั้งในเรื่องทางการเงิน และที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงิน และมีหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับนักลงทุน และประชาชนทั่วไป
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดหลักปฏิบัติเกี่ยวกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือเป็น

หลักปฏิบัติโดยเคร่งครัด ให้ความสำคัญ กับลูกค้า ถือว่าลูกค้าเป็นบุคคลสำคัญโดยส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ให้การบริการหลังการขายที่ดี ด้วยความซื่อสัตย์ และยุติธรรม ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ

- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหาร เข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2545 หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ซึ่งล่าสุดได้ปรับให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี2560 (Corporate Governance Code for Listed companies 2017) ซึ่งวางหลักปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท 8 ข้อหลัก ดังนี้

- หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายต่างๆ รวมทั้งจรรยาบรรณธุรกิจไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท (<http://www.mk.co.th>) เพื่อเป็นการสื่อสารให้บุคลากรทุกระดับของกลุ่มบริษัทสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดได้อย่างทั่วถึง โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญในการสื่อความไปยังพนักงาน ผู้ถือหุ้น ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียอื่น ถึงความมุ่งมั่นของ

คณะกรรมการในการปฏิบัติตามคุณลักษณะหลักของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการบริษัท ได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำทุกปี

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถ ซึ่งเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร ตลอดจนมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ

##### คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยจำนวนกรรมการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าห้า (5) คน ตามข้อบังคับของบริษัท และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการแต่ละท่านมีความเหมาะสมทั้งด้านวัยวุฒิ คุณวุฒิ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 68 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัท เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

สำหรับการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงานบริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่าง ๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรมดังนั้น ถึงแม้ว่าประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารจะเป็นบุคคลคนเดียวกันก็ตาม แต่จากโครงสร้างของคณะกรรมการทั้งคณะประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะหรือไม่น้อยกว่า 3 ท่านจึงทำให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงาน นอกจากนี้ประธานกรรมการบริษัทก็ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และบริษัทได้มีการจัดแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบที่ชัดเจนระหว่างประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารออกจากกันไว้อย่างชัดเจน จึงมีส่วนช่วยทำให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงานอีกทางหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	5 ท่าน
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	3 ท่านคิดเป็น 3 ใน 8 ของคณะกรรมการ
กรรมการที่เป็นอิสระ	3 ท่านคิดเป็น 3 ใน 8 ของคณะกรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัททุกท่านมีคุณสมบัติที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

สำหรับการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการนั้น บริษัทได้มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนโดยระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดไว้ว่า ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จดทะเบียนให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งอย่างต่อเนื่องนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน ส่วนปีหลังๆต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดถัดไปเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้ โดยให้กรรมการที่ออกจากตำแหน่งรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทไปพลางก่อนเท่าที่จำเป็นจนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ และองค์คณะส่วนใหญ่เป็นกรรมการอิสระ เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้องค์กรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้แต่งตั้งกรรมการ รวมทั้งการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อทำการแต่งตั้ง ตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงาน ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอแนะต่อคณะกรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ รวมทั้งในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการรายเดิม ซึ่งจะพิจารณาถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วยในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษารายนั้นๆ ไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์



### หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการอิสระ

- 1) เป็นบุคคลที่ผ่านการสรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและคณะกรรมการบริษัท และต้องได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือคณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการอิสระต้องประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- 3) เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4) เป็นบุคคลภายใต้นิยาม “กรรมการอิสระ” คือ บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆ ทั้งสิ้นกับการบริหารงานบริษัท และ/หรือการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งญาติสนิทของบุคคลเหล่านั้นและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

### กระบวนการในการสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาจากรายชื่อบุคคลภายนอกที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปในวงการธุรกิจและวิชาการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้ง หรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่งตั้งตามแต่กรณี ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย(ตลท.) กำหนด

ทั้งนี้ กรรมการอิสระทุกท่าน ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือ การให้บริการทางวิชาชีพใดๆ อย่างมีนัยสำคัญ กับ บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง นอกจากนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือ บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะคัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งว่างลงหรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง การสรรหาประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้งหรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่งตั้งตามแต่กรณี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งคณะกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) การเลือกตั้งกรรมการจะลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนพร้อมกันเต็มตามจำนวนกรรมการทั้งหมดที่จะต้องเลือกตั้งในคราวนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ตามแต่ที่ประชุมจะเห็นสมควร โดยในการออกเสียงลงคะแนนไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนดังกล่าว บุคคลแต่ละคนที่มีผู้ถือหุ้นออกเสียง

เลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้

- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงได้รับเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับจำนวนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จะจดทะเบียน ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งอย่างต่อเนื่องนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อนส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ โดยให้กรรมการที่ออกจากตำแหน่งรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทต่อไปพลางก่อนเท่าที่จำเป็นจนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่

#### คำตอบแทนกรรมการ

การเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราคำตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว การกำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของกรรมการจะผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ที่จะได้ร่วมกันพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการกำหนดคำตอบแทนในแต่ละปี โดยจะเปรียบเทียบกับมาตรฐานการจ่ายคำตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ในธุรกิจเดียวกัน ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ คำตอบแทนของกรรมการจะอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จประจำปี ส่วนคำตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทอยู่ในรูปของเงินเดือนและโบนัสขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลงานของผู้บริหารแต่ละท่านซึ่งบริษัทได้แสดงจำนวนเงินคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงได้รับไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท จึงได้แต่งตั้งให้พนักงานประจำของบริษัทที่เหมาะสมทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัทของบริษัทเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักดังนี้

- (ก) ให้คำแนะนำด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- (ข) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ
- (ค) ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ
- (ง) จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้

- ทะเบียนกรรมการ
- หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ และรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

(จ) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

### คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 8 ท่านดังนี้

1) นายสุเทพ	วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
2) นายวรสิทธิ์	โกศาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) นางสาวดุษฎี	ตันเจริญ	กรรมการและกรรมการบริหาร
4) นางสุธิดา	สุริโยตร	กรรมการและกรรมการบริหาร
5) นางสาวรัชนี	มหิตเดชกุล	กรรมการและกรรมการบริหาร
6) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่	อัศวานันท์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
7) นายชัยพล	ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
8) นายธีรพันธุ์	จิตตาลาน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์		เป็นเลขานุการบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยเน้นการเพิ่มพูนมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กิจการและรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทสำหรับรอบการประชุมปกติไว้ล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละท่านทราบ ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาเตรียมความพร้อมและจัดสรรตารางเวลาของตน เพื่อให้สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งโดยปกติคณะกรรมการบริษัทจะประชุมเดือนละครั้ง และอย่างน้อยเป็นประจำทุกไตรมาสและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มิได้มีการแต่งตั้งสองคนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

สำหรับการกำหนดวาระการประชุม ได้มีการกำหนดวาระไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการและเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

#### **คณะกรรมการชุดย่อย**

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการบริษัท และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมทั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าบริษัทมีการดำเนินงานและกลั่นกรองอย่างรอบคอบ จำนวน 6 คณะ ประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 3) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ 4) คณะกรรมการบริหาร 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ 6) คณะผู้บริหารระดับสูง

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการของบริษัทอย่างน้อย 3 คนซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอย่างน้อย 2 คนจะต้องเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมด มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 3) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ประกอบด้วยกรรมการของบริษัทอย่างน้อย 3 คน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการจะต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการทั้งหมด เพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 4) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริษัท 5 คนโดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร 5 คน มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 6) คณะผู้บริหารระดับสูงประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหารจำนวน 5 คนโดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามคำสั่งแต่งตั้งคณะผู้บริหารระดับสูงและตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดย่อยจะมีการรายงานความคืบหน้าและผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีโครงสร้างกรรมการและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

#### **1. คณะกรรมการตรวจสอบ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน

- |                     |              |                      |
|---------------------|--------------|----------------------|
| 1) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ | อัครวานันท์  | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2) นายชัยพล         | ทิมสุธิพันธ์ | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3) นายธีรพันธุ์     | จิตตาลาน     | กรรมการตรวจสอบ       |
| โดยมีนางนิรมล       | อศวกุลกำเนิด | เป็นเลขานุการ        |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน(internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอ คำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนการเสนอเลิกจ้างผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงาน ดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละ ท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวม ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (charter)

(ข) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก สั่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง มาให้ความเห็นร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามความเห็นที่เกี่ยวข้อง จำเป็นนอกจากนั้น ในการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของข้อบังคับฉบับนี้ คณะกรรมการตรวจสอบอาจขอปรึกษาจากที่ปรึกษาอิสระภายนอกหรือผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพอื่นๆ หากเห็นว่ามีคามจำเป็น และเหมาะสม โดยบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ทั้งนี้ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยเมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

## 2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน และกรรมการ 1 ท่าน

- |                    |              |  |
|--------------------|--------------|--|
| 1) นายอรรถพงษ์ใหญ่ | อัครวานันท์  | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ |
| 2) นายวรสิทธิ์     | โกศาชัยพัฒน์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการบริษัท      |
| 3) นายธีรพันธุ์    | จิตตาลาน     | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ       |
| 4) นายชัยพล        | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ       |

โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท รวมทั้งการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่มีความเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามแต่กรณี
- พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
- กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่มีความเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่ง และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ



- 4) พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 5) พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 6) ให้คำแนะนำในการจัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง
- 7) พิจารณาแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของบริษัทจำนวน 1 คน เพื่อทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- 8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

### 3. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน

- |                               |              |                              |
|-------------------------------|--------------|------------------------------|
| 1) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่           | อศวานันท์    | ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 2) นายชัยพล                   | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการกำกับดูแลกิจการ       |
| 3) นายธีรพันธุ์               | จิตดาลาน     | กรรมการกำกับดูแลกิจการ       |
| โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ |              | เป็นเลขานุการ                |

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 2) ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นไปหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมทั้งการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ให้คำปรึกษาและแนะนำเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปใช้ในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 4) นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เมื่อได้มีการกำหนดเปลี่ยนแปลง ปรับปรุง และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

### 4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร 5 ท่าน

- |                |              |  |
|----------------|--------------|--|
| 1) นายวรสิทธิ์ | โกศาชัยพัฒน์ | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท |
| 2) นางสาวดุษฎี | ตันเจริญ     | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 3) นางสุธิดา   | สุริโยตร     | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท       |

- |                    |             |  |
|--------------------|-------------|--|
| 4) นางสาวรัชนี้    | มหัสดเดชกุล | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท |
| 5) นายศักดิ์นา     | แม่น์เลิศ   | กรรมการบริหารความเสี่ยงและเป็นผู้บริหาร      |
| โดยมี นางสาวสุธิดา | สุริโยตร    | เป็นเลขานุการ                                |

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- 2) ประเมินความเสี่ยง โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทั้งที่มาจากภายนอกและภายในบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ คือ กระบวนการในการดำเนินธุรกิจ เช่น วิธีการก่อสร้าง ปัญหาผู้รับเหมา ความผันผวนด้านราคาวัสดุ เป็นต้น
- 3) วิเคราะห์ผลกระทบของความเสี่ยงต่อบริษัท และโอกาสที่ความเสี่ยงนั้นจะเกิดขึ้น โดยวิเคราะห์ แต่ละความเสี่ยงมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นมากน้อยแค่ไหน และเมื่อเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบต่อระบบงานเพียงใด
- 4) กำหนดมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง เพื่อป้องกันและหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดขอบเขตของความเสี่ยงของแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้
- 5) ติดตามประเมินผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท

#### 5. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน

- |                    |              |                         |
|--------------------|--------------|-------------------------|
| 1) นายสุเทพ        | วงศ์วรเศรษฐ์ | ประธานกรรมการบริหาร     |
| 2) นายวรสิทธิ์     | โกศาชัยพัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3) นางสาวดุษฎิ     | ตันเจริญ     | กรรมการบริหาร           |
| 4) นางสาวสุธิดา    | สุริโยตร     | กรรมการบริหาร           |
| 5) นางสาวรัชนี้    | มหัสดเดชกุล  | กรรมการบริหาร           |
| โดยมี นางสาวพรพรรณ | ญาณทศศิลป์   | เป็นเลขานุการ           |

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท

- 2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
  - 3) พิจารณากลับกรองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
  - 4) พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยและให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการอนุมัติเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อการพัฒนาโครงการที่สืบเนื่องจากการซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของบริษัทย่อยจะต้องเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยตั้งแต่ร้อยละ 90 และรายการดังกล่าวต้องไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว
- 5) พิจารณาและอนุมัติการขายที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยในราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่คณะกรรมการบริหารมีมติอนุมัติการขาย ตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมทั้งให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
  - 6) พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท
  - 7) พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมตลอดถึงการชำระ หรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัทตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
  - 8) พิจารณาและอนุมัติการเปิด/ปิดบัญชีธนาคาร และการใช้บริการต่างๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการกำหนดผู้มีอำนาจส่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัท
  - 9) พิจารณาและอนุมัติการทำรายการทางด้านนิติกรรมและเอกสารในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับการขออนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินโครงการ การขออนุญาตโฉนดที่ดิน การขอแบ่งแยก และการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการขอรังวัดที่ดิน เช่น รังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกในนามเดิม รังวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม รังวัดรวมโฉนด รังวัดแบ่งจัดสรร รังวัดแบ่งหักสาธารณประโยชน์ เป็นต้น
  - 10) จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
  - 11) พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
  - 12) ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัททั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สินและการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
  - 13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยเว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่

เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัทที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 6. คณะผู้บริหารระดับสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะผู้บริหารระดับสูงประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร 5 ท่าน

- |                |              |  |
|----------------|--------------|--|
| 1) นายวรสิทธิ์ | โกศาชัยพัฒน์ | ประธานผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท |
| 2) นางสาวดุษฎี | ตันเจริญ     | ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 3) นางสุธิดา   | สุริโยตร     | ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 4) นางสาวรัชนี | มหัตเดชกุล   | ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 5) นายศักดิ์นา | แมนเลิศ      | ผู้บริหารระดับสูงและเป็นผู้บริหาร            |

โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารระดับสูง

คณะผู้บริหารระดับสูง มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์ นโยบาย และกลยุทธ์องค์กร
- 2) ตัดสินใจแผนการดำเนินงาน และกำหนดทิศทางโดยรวมขององค์กร
- 3) อำนาจจัดการ และบริหารงาน เพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์
- 4) พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร

#### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญในสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้จะเป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทสามารถแข่งขันและสร้างกำไรจนประสบความสำเร็จในระยะยาวได้ โดยคณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักเป็นอย่างดีถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ เงื่อนไข ข้อกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและปฏิบัติด้วยดีดังรายละเอียดต่อไปนี้

<b>ผู้ถือหุ้น:</b>
บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
<b>พนักงาน:</b>
บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานในฐานะผู้สนับสนุนให้แผนงานต่างๆของบริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทจึงปฏิบัติต่อพนักงานของบริษัทด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ดังต่อไปนี้

<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัทมีการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับ ค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานบริษัทมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับการจ่ายผลตอบแทนของอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ เช่น การจัดการดูแลตรวจสุขภาพประจำปี การจัดกิจกรรม การจัดการแข่งขันกีฬาพนักงาน การจัดท่องเที่ยวนอกสถานที่ การจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น รวมถึงยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรในระยะยาวเป็นการสร้างโอกาสในการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพพนักงาน ในปี 2559 บริษัทได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่พนักงานเพื่อเป็นสวัสดิการ และเป็นทางเลือกเพิ่มเติม ซึ่งเป็นผลประโยชน์เพิ่มเติมให้แก่พนักงานของบริษัท โดยพนักงานเก่าของบริษัทสามารถเลือกที่จะเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือไม่ก็ได้ หรือจะยังคงจะรับเงินบำนาญเมื่อลาออกหรือเกษียณจากงานตามที่บริษัทได้กำหนดเป็นสวัสดิการให้ไว้แก่พนักงานในอดีต</li> <li>บริษัทให้ความสำคัญกับการคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิและเสรีภาพของบุคคล โดยได้มีการดูแลการดำเนินงานของบริษัทไม่ให้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและความเป็นส่วนตัวของพนักงาน รวมทั้งปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเท่าเทียมกัน เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องทุกข์เป็นลายลักษณ์อักษรเสนอต่อผู้บังคับบัญชา</li> <li>บริษัทมีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ ความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน รวมถึงเปิดเผยสถิติการเกิดอุบัติเหตุ หรืออัตราการหยุดงาน หรืออัตราการเจ็บป่วยจากการทำงาน โดยมีนโยบายอุบัติเหตุหน่วยงานต่างๆ ต้องเป็นศูนย์ ถือเป็นเป้าหมายอย่างหนึ่งขององค์กร</li> <li>บริษัทมีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ ศักยภาพของพนักงาน การอบรมดังกล่าว จะเป็นการเพิ่มศักยภาพให้กับพนักงานและทำการเปิดเผยตัวเลขจำนวนชั่วโมงเฉลี่ยของการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี</li> </ol>
<p><b>ผู้บริหาร:</b></p> <p>บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหาร ในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทจึงเสนอคำตอบผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัทจนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้</p>
<p><b>หุ้นส่วนทางธุรกิจ:</b></p> <p>บริษัทตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถเจริญเติบโตและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทจึงปฏิบัติตามหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัท โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายและปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด</p>
<p><b>ลูกค้า:</b></p> <p>บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอโดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับลูกค้าไว้หัวข้อ “จริยธรรมทางธุรกิจ – ต่อลูกค้า”</p>
<p><b>คู่ค้า:</b></p> <p>บริษัทตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของคู่ค้าของบริษัทในการช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปด้วยความสะดวกราบรื่น บริษัทจึงปฏิบัติตามคู่ค้าของบริษัทด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัดและได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับคู่ค้าและเจ้าหนี้ ไว้ในหัวข้อ “จริยธรรมทางธุรกิจ – ต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้”</p>

<b>คู่แข่ง:</b>
บริษัทดำเนินธุรกิจโดยยึดถือกรอบการแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันทางการค้าด้วยการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพของการให้บริการและไม่มีนโยบายที่จะทำลายคู่แข่งด้วยการพูดพาดพิงกล่าวร้ายหรือดำเนินการใดๆ ในทางที่ไม่สุจริตที่เป็นการทำลายคู่แข่งของบริษัท โดยได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคู่แข่งไว้ แนวทางปฏิบัติที่ดีระบุในหัวข้อ “จริยธรรมทางธุรกิจ – ต่อคู่แข่งทางการค้า”
<b>สิ่งแวดล้อม:</b>
บริษัทได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ด้วย อาทิ การให้ความร่วมมือในการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัด และการส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ เป็นต้น
<b>ชุมชน/สังคม:</b>
บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชนรวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
<b>หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง:</b>
บริษัทตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงมีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันข้างต้น เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการฉ้อโกงหรือส่งผลกระทบต่อในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ครอบคลุมการดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การชดเชยกรณีที่เกิดการละเมิดสิทธิ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการดำเนินการกับผู้กระทำความผิดไม่เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียก่อนการพิจารณาการประชุมคณะกรรมการ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัท โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหาร มีความตั้งใจที่จะพิจารณาดำเนินการในด้านต่างๆ โดยได้พิจารณาเกี่ยวกับการขจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผล และเป็นอิสระ ภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท นอกจากนี้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทยังมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท งดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

สำหรับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามมาตรา 89/14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นอกจากนี้การที่กรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต (fiduciary duties) ข้อมูลในรายงานดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องจัดทำแบบแจ้งการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารตามแบบรายงานที่สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทยได้จัดทำขึ้น โดยรายงานในครั้งแรกภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติ หรือนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหาร และกรณีมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำแบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารและจัดส่งให้แก่เลขานุการบริษัทภายใน 15 วันนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อ และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายงานดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากธุรกรรมดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามมาตรา 89/12 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทสามารถทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับ



กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 จึงอนุมัติให้คณะผู้บริหารระดับสูงทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง หากธุรกรรมดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันในลักษณะอื่น บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนโดยบริษัทจะต้องมีการนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาพร้อมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทนั้นจะคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาและการแข่งขันทางการค้าโดยทั่วไป โดยราคาและเงื่อนไขการค้าต่างๆ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป (Arms-Length Basis) รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงาน และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี (Annual Report) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนได้รับทราบ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวังอย่างเคร่งครัด และยึดถือเป็นหลักปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป โดยครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

1. ยึดหลักนิติธรรม
2. มีความโปร่งใส
3. ตั้งมั่นในความยุติธรรมและความมีคุณธรรม
4. ให้ความสำคัญต่อลูกค้า
5. มีความรับผิดชอบต่อสังคม
6. ไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง

โดยนโยบายปฏิบัติทางจริยธรรมของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท จำแนกออกเป็นแต่ละด้านดังนี้

**ต่อบริษัท**

- ผู้บริหารรับผิดชอบต่อในการเผยแพร่ข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรม และทำให้มั่นใจว่าพนักงานทุกคนในบริษัท เข้าใจในข้อพึงปฏิบัติดังกล่าว

- ผู้บริหารรับผิดชอบต่อการถือปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรมของบริษัท
- เอาใจใส่ขั้นตอนที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรมของบุคคลในบริษัท

ผู้บริหาร รวมถึงกรรมการบริษัทและกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการบริหารมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### ต่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้น

- ผู้บริหารของบริษัทมีข้อผูกพันเกี่ยวกับเรื่องนี้ในฐานะที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
- ผู้บริหารจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วย ความสุจริตใจและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย และเพื่อผลประโยชน์โดยรวม ดังนี้
  - ดำเนินการภายใต้ขอบเขตอำนาจและผลประโยชน์ของบริษัท
  - ทำหน้าที่ด้วยความสามารถและระมัดระวังเยี่ยงผู้ที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญพึงกระทำ
  - จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของบริษัทเสียหายหรือสูญเสียไปโดยเปล่าประโยชน์
  - รายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง และรายงานแนวโน้มทั้งด้านบวก และด้านลบของบริษัทบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและความน่าเชื่อถือ และมีข้อมูลสนับสนุนเพียงพอ
  - ไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทต่อผู้อื่นโดยมิชอบ โดยเฉพาะต่อคู่แข่ง
  - จัดหาข้อมูลและอธิบายข้อมูลที่เป็นจำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี

#### ต่อลูกค้า

- ผู้บริหารจะต้อง
  - เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ลูกค้าอาจไม่สามารถรู้ได้ด้วยตนเองอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
  - ขายสินค้าในราคาที่ตกลงกัน หรือในกรณีที่ไม่มีการตกลงกันให้ใช้ราคายุติธรรม
  - ไม่ก่อให้เกิดความคาดหวังหรือความเข้าใจผิดในตัวสินค้าเกี่ยวกับคุณภาพ ราคา ปริมาณ หรือเงื่อนไขใด ๆ ของผลิตภัณฑ์
- ผู้บริหารมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทต่อลูกค้าในการกำหนดมาตรฐานของคุณภาพที่แน่นอนและดูแลรักษามาตรฐานนั้น
  - กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของคุณภาพผลิตภัณฑ์ที่ยอมรับได้ และทำให้มั่นใจได้ว่าจะมีการทำตามมาตรฐานนั้น
  - ทำให้รู้ว่ามีมาตรฐานของคุณภาพที่สูงกว่ามาตรฐานที่เคยปฏิบัติกัน ช่วยทำให้เกิดค่าตอบแทนส่วนเพิ่มตามมาตรฐานที่สูงขึ้น
  - จัดหาเครื่องมือรองรับการร้องเรียนของลูกค้าเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าของบริษัท และดำเนินการตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว

- ให้การรับรองว่าสินค้ามีคุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท
- ผู้บริหารบริหารบริษัทด้วยวัตถุประสงค์ที่จะช่วยลดค่าใช้จ่ายและรักษาผลประโยชน์ของลูกค้ามากที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยเฉพาะในเรื่องเกี่ยวกับ
  - ความมุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของบริษัท
  - การให้พนักงานตระหนักถึงการมีอยู่อย่างจำกัดของทรัพยากรของบริษัทและคำนึงถึงข้อจำกัดดังกล่าวอยู่เสมอ ด้วยการให้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ
  - การดำเนินการโดยให้ที่ต้นทุนต่ำสุดที่เหมาะสมเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยต้องรักษาคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา
- ผู้บริหารจะต้องให้ความสำคัญในการรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ และไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

#### ต่อลูกค้าและเจ้าหน้าที่

- ผู้บริหารจะทำให้มั่นใจว่ามีวิธีการปฏิบัติที่ดีในการซื้อสินค้าจากลูกค้าของบริษัท ดังนี้
  - ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายสินบนแก่ลูกค้า และรายงานบริษัทลูกค้าถึงการให้สินบนหรือ วิธีการตั้งใจจะให้สินบนของพนักงานบริษัทลูกค้าแก่พนักงานของบริษัท
  - ยุติการค้ากับบริษัทลูกค้าที่มีการติดสินบนพนักงานบริษัท
  - ทำให้มั่นใจว่าไม่มีการติดสินบนกับพนักงานของบริษัทลูกค้าของบริษัท
- ผู้บริหารของบริษัทจะกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภาระหนี้สินกับลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้ารวมถึงการให้กู้ยืมเงิน ดังนี้
  - รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่โดยเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน
  - บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหน้าที่ของบริษัท
  - รายงานฐานะการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
  - พิจารณาถึงผลประโยชน์ของเจ้าหน้าที่กรณีที่มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
  - รายงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

#### ต่อคู่แข่งทางการค้า

- ผู้บริหารของบริษัทจะต้อง
  - ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
  - ไม่กล่าวหาบริษัทที่เป็นคู่แข่งทางการค้าหรือผลิตภัณฑ์ของบริษัทคู่แข่งด้วยความไม่สุจริต และปราศจากข้อมูลความจริง

- ไม่เข้าถึงข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือด้วยวิธีการอื่นที่ไม่เหมาะสม

### ต่อพนักงาน

- ผู้บริหารจะต้อง
  - ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน
  - ให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงานอย่างทั่วถึง เพื่อให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
  - จัดหาหลักเกณฑ์การทำงานที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน รวมถึงความเพียงพอของเครื่องมือเครื่องจักรและความเหมาะสมในการควบคุมดูแล
  - ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
  - ในการแต่งตั้ง การโยกย้าย หรือการเลื่อนตำแหน่งพนักงานของบริษัท รวมถึงการให้รางวัลและลงโทษ ต้องกระทำด้วยความสุจริตใจ
  - ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
  - เผยแพร่ข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรมแก่พนักงานทุกคน และย้ำความเข้าใจเกี่ยวกับข้อพึงปฏิบัติและบทบาทที่พนักงานสามารถปฏิบัติได้
  - ไม่บริหารงานไปในทางที่เสี่ยงต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงานโดยไม่สมเหตุผล
  - ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ และให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

### ต่อสังคมส่วนรวม

- ผู้บริหารจะดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย
  - คำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สภาพสิ่งแวดล้อม และสาธารณประโยชน์
  - ไม่ประหยัค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม
  - มีส่วนร่วมในโครงการซึ่งช่วยยกระดับชุมชนที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่

### ความรับผิดชอบต่อพนักงานต่อบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มีความจงรักภักดีต่อองค์กร เพื่อความก้าวหน้าและความมั่นคงของบริษัทและตัวพนักงานเอง
- ร่วมกันรักษาและสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงานร่วมกันทำงานและแก้ไขปัญหาเป็นทีมอย่างมีประสิทธิภาพ
- เอาใจใส่และปฏิบัติหน้าที่การงานของบริษัทด้วยความเสียสละ อดทน เพื่อร่วมสร้างบริษัทให้มีคุณภาพ มีประสิทธิภาพ และมีผลกำไร ตลอดจนพัฒนาบริษัทไปสู่ความเป็นเลิศ
- ใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัด และบำรุงรักษาไม่ให้เสื่อมค่าผิดปกติ หรือสูญหาย

- รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และบริษัทอย่างเคร่งครัด และไม่เปิดเผยข้อมูล ข่าวสาร และเทคโนโลยีการผลิตของบริษัท
- ร่วมมือและช่วยเหลือในการทำงานกับผู้ร่วมงานทุกคน เพื่อประโยชน์ของบริษัท และเคารพในสิทธิของพนักงานอื่นที่ทำงานร่วมในบริษัทเดียวกัน
- เอาใจใส่และดำเนินการทุกอย่างที่จะรักษาความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน
- ให้ความรู้และถ่ายทอดประสบการณ์ในการทำงานแก่ผู้ร่วมงาน โดยยึดประโยชน์และเป้าหมายของบริษัทเป็นสำคัญ
- ไม่กล่าวร้ายต่อบริษัท/ผู้บริหาร และเพื่อนพนักงานโดยปราศจากซึ่งความจริงและไม่เป็นธรรม
- แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้บริหาร หากพบว่ามีการกระทำการใด ๆ ในบริษัทโดยมิชอบหรือผิดกฎหมาย
- ให้ความนับถือและมีสัมมาคารวะต่อผู้บังคับบัญชา และต่อพนักงานอื่น ๆ ของบริษัทที่อาวุโสกว่า
- ไม่อาศัยตำแหน่งหน้าที่แสวงหาประโยชน์เพื่อตนเองและหรือผู้อื่นโดยมิชอบ

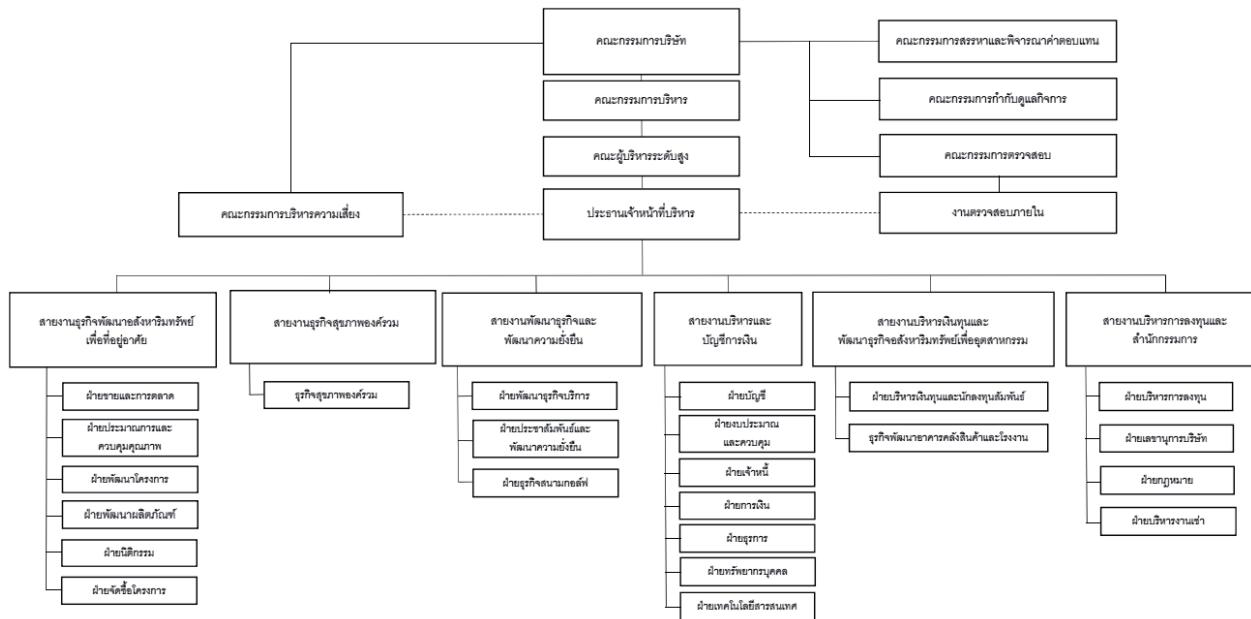
### 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

- 6.3.1 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้ให้ความสำคัญกับการพิจารณาทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลและแสดงให้เห็นว่ามีการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6.3.2 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability) เพื่อส่งเสริมสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG : Environmental, Social and Governance) เนื่องด้วยการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงวิสัยทัศน์หรือพันธกิจของบริษัทให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยยึดหลักความใส่ใจสิ่งแวดล้อม สังคม และหลักธรรมาภิบาล ( ESG ) จะช่วยสร้างความเติบโตที่ยั่งยืนและผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้กับบริษัท นอกจากนี้ยังช่วยสร้างสรรคคุณค่าที่ดีร่วมกันระหว่างบริษัท พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอีกด้วย การปลูกฝังทัศนคติและสร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ร่วมกันจนถือเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรคโครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชนและตระหนักถึงความสำคัญความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน รวมทั้งการให้ความใส่ใจดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสร้างความสัมพันธ์อันดีและคำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น พนักงาน ชุมชน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนถึงสังคมและประเทศชาติและยังสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals (SDGs) และได้มีการทบทวนนโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6.3.3 นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าร่วมโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2564 โดยบริษัทได้รับคะแนนเฉลี่ยโดยรวมอยู่ 85% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยบริษัทจดทะเบียนโดยรวม

## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

### 7.1 โครงสร้างกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะผู้บริหารระดับสูงตามแผนภาพ ดังนี้



หมายเหตุ: ดังองค์การนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 โดยที่ประชุมได้มีมติปรับปรุงองค์การของบริษัทและยกเลิกตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบัน

### 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

#### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่านประกอบด้วย กรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน และกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการบริหารจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน

#### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

##### คณะกรรมการบริษัท

1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
2) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ	กรรมการและกรรมการบริหาร
4) นางสุธิดา สุริโยตร	กรรมการและกรรมการบริหาร

- |                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 5) นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล       | กรรมการและกรรมการบริหาร             |
| 6) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์        | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ       |
| 8) นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน        | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ       |
| โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์   | เป็นเลขานุการบริษัท                 |

### 7.2.3 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยเน้นการเพิ่มพูนมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กิจการและรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคือ นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ นางสาวสุธิดา สุริโยตร นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล และนางสาวดุขฎิ์ ตันเจริญกรรมการสองในห้า คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่ในกรณีการขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การขอโอนและรับโอนสิทธิการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ การขอโอน รับโอนและรับคืนเงิน ประกันการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หรือการขอเลขหมายประจำบ้าน และการขอเชื่อมต่อทาง การเชื่อมต่อระบายน้ำ ให้นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ หรือนางสุธิดา สุริโยตร หรือนายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ หรือนางสาวรัชณี มหิตเดชกุล หรือนางสาวดุขฎิ์ ตันเจริญ คนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

### 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

#### 7.3.1 คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 6 ชุดประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง และคณะผู้บริหารระดับสูง โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อย

##### ก) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 ท่าน

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| 1) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์        | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3) นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน        | กรรมการตรวจสอบ       |
| โดยมีนางนิรมล อัครกุลกำเนิด     | เป็นเลขานุการ        |



จากคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 ท่านคือ นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ เป็นกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

**ข) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน และกรรมการ 1 ท่าน

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ |
| 2) นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์     | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการ            |
| 3) นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน        | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ       |
| 4) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์        | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและเป็นกรรมการอิสระ       |
- โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

**ค) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 ท่าน

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ | ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 2) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์        | กรรมการกำกับดูแลกิจการ       |
| 3) นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน        | กรรมการกำกับดูแลกิจการ       |
- โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

**ง) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหาร 5 ท่าน

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1) นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท |
| 2) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ     | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 3) นางสุธิดา สุริโยตร       | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 4) นางสาวรัชนี มหัตเตชกุล   | กรรมการบริหารความเสี่ยง และเป็นกรรมการบริษัท       |
| 5) นายศักดิ์นา แม่นเลิศ     | กรรมการบริหารความเสี่ยงและเป็นผู้บริหาร            |
- โดยมี นางสาวสุธิดา สุริโยตร เป็นเลขานุการ

**จ) คณะกรรมการบริหาร**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการ 5 ท่าน

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์    | ประธานกรรมการบริหาร     |
| 2) นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ     | กรรมการบริหาร           |

- 4) นางสาวสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหาร  
 5) นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร  
 โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

#### ฉ) คณะผู้บริหารระดับสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร 5 ท่าน

- 1) นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ ประธานผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท  
 2) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท  
 3) นางสาวสุธิดา สุริโยตร ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท  
 4) นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล ผู้บริหารระดับสูง และเป็นกรรมการบริษัท  
 5) นายศักดินา แม้นเลิศ ผู้บริหารระดับสูง และเป็นผู้บริหาร  
 โดยมี นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ เป็นเลขานุการ

สรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการอิสระ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	กรรมการกำกับดูแล กิจการ	กรรมการบริหาร ความเสี่ยง	กรรมการบริหาร	คณะ ผู้บริหาร ระดับสูง	กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม
1)นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	✓						✓		✓
2)นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	✓			✓		✓	✓	✓	✓
3)นางสาวดุษฎี ตันเจริญ	✓					✓	✓	✓	✓
4)นางสุธิดา สุริโยตร	✓					✓	✓	✓	✓
5)นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล	✓					✓	✓	✓	✓
6)นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์	✓	✓	✓	✓	✓				
7)นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์	✓	✓	✓	✓	✓				
8)นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน	✓	✓	✓	✓	✓				
9) นายศักดินา แม้นเลิศ						✓		✓	

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท  
 ดังต่อไปนี้

- 1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

- 2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนการเสนอเลิกจ้างผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวม ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (charter)
  - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก ส่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง มาให้ความเห็นร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้อง จำเป็นนอกจากนั้น ในการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของข้อบังคับฉบับนี้ คณะกรรมการตรวจสอบอาจขอปรึกษาจากที่ปรึกษาอิสระภายนอกหรือผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพอื่นๆ หากเห็นว่ามี ความจำเป็น และเหมาะสม โดยบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ทั้งนี้ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยเมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท รวมทั้งการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่มีความเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามแต่กรณี
- 2) พิจารณาลักษณะและวิธีการในการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติ
- 3) กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่มีความเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่ง และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 4) พิจารณาลักษณะและวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 5) พิจารณาคูณสมบัติของกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 6) ให้คำแนะนำในการจัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง
- 7) พิจารณาแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของบริษัทจำนวน 1 คน เพื่อทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 2) ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นไปหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมทั้งการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ให้คำปรึกษาและแนะนำเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปใช้ในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

- 4) นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เมื่อได้มีการกำหนดเปลี่ยนแปลง ปรับปรุง และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- 2) ประเมินความเสี่ยง โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทั้งที่มาจากภายนอกและภายในบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ คือ กระบวนการในการดำเนินธุรกิจ เช่น วิธีการก่อสร้าง ปัญหาผู้รับเหมา ความผันผวนด้านราคาวัสดุ เป็นต้น
- 3) วิเคราะห์ผลกระทบของความเสี่ยงต่อบริษัท และโอกาสที่ความเสี่ยงนั้นจะเกิดขึ้น โดยวิเคราะห์ แต่ละความเสี่ยงมีโอกาสเกิดขึ้นมากน้อยแค่ไหน และเมื่อเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบรุนแรงเพียงใด
- 4) กำหนดมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง เพื่อป้องกันและหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดขอบเขตของความเสี่ยงของแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้
- 5) ติดตามประเมินผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท
- 2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- 3) พิจารณากลับกรองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4) พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยและให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการอนุมัติเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อการพัฒนาโครงการที่สืบเนื่องจากการซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของบริษัทย่อยจะต้องเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยตั้งแต่ร้อยละ 90 และรายการดังกล่าวต้องไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว

- 5) พิจารณาและอนุมัติการขายที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยในราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่คณะกรรมการบริหารมีมติอนุมัติการขาย ตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมทั้งให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- 6) พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท
- 7) พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และให้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องรวมถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัทตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 8) พิจารณาและอนุมัติการเปิด/ปิดบัญชีธนาคาร และการใช้บริการต่างๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการกำหนดผู้มีอำนาจสั่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัท
- 9) พิจารณาและอนุมัติการทำรายการทางด้านนิติกรรมและเอกสารในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับการขออนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินโครงการ การขออนุญาตที่ดิน การขอแบ่งแยกและการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการขอรังวัดที่ดิน เช่น รังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกในนามเดิม รังวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม รังวัดรวมโฉนด รังวัดแบ่งจัดสรร รังวัดแบ่งหักสาธารณประโยชน์ เป็นต้น
- 10) จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- 11) พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
- 12) ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัททั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สินและการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยเว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัทที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารระดับสูง

คณะผู้บริหารระดับสูง มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์ นโยบาย และกลยุทธ์องค์กร
- 2) ตัดสินใจแผนการดำเนินงาน และกำหนดทิศทางโดยรวมขององค์กร
- 3) อำนาจจัดการ และบริหารงาน เพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์
- 4) พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร

#### 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

##### 7.4.1 โครงสร้างผู้บริหารของบริษัท

รายชื่อผู้บริหาร<sup>1/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1) นายสุเทพ	วงศ์วรเศรษฐ	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร
2) นายวรสิทธิ์	โกคำชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) นางสาวดุขฎิ	ตันเจริญ	กรรมการบริหารรับผิดชอบสายงานธุรกิจสุขภาพแบบองค์รวม
4) นางสาวสุธิดา	สุริยมิตร	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารและบัญชีการเงิน
5) นางสาวรัชณี	มหิตเดชกุล	กรรมการบริหารรับผิดชอบสายงานบริหารเงินทุนและพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
6) นายศักดิ์นา	แม่นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
7) นางสาวพรพรรณ	ญาณทศศิลป์	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารการลงทุนและสำนักกรรมการ
8) นายสุเทพ	กิตติวัชรพงษ์ <sup>2/</sup>	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดซื้อโครงการ
9) นางนิรมล	อัสกุลกำเนิด	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
10) นางสาวนุศรา	โรจน์โสทร	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

หมายเหตุ : <sup>1/</sup>ผู้บริหารตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

<sup>2/</sup>นายสุเทพ กิตติวัชรพงษ์ เกษียณอายุเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564

#### ความรับผิดชอบของประธานกรรมการ มีดังต่อไปนี้

- 1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- 2) การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม



- 4) การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- 5) การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจของหน่วยงานภายในบริษัทเพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการบริษัท
- 3) กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท
- 4) แต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาในการบริหารงานของบริษัท
- 5) พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งการอนุมัติเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อการพัฒนาโครงการที่สืบเนื่องจากการซื้อที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และดำเนินการแจ้งเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทราบ เพื่อถือเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป

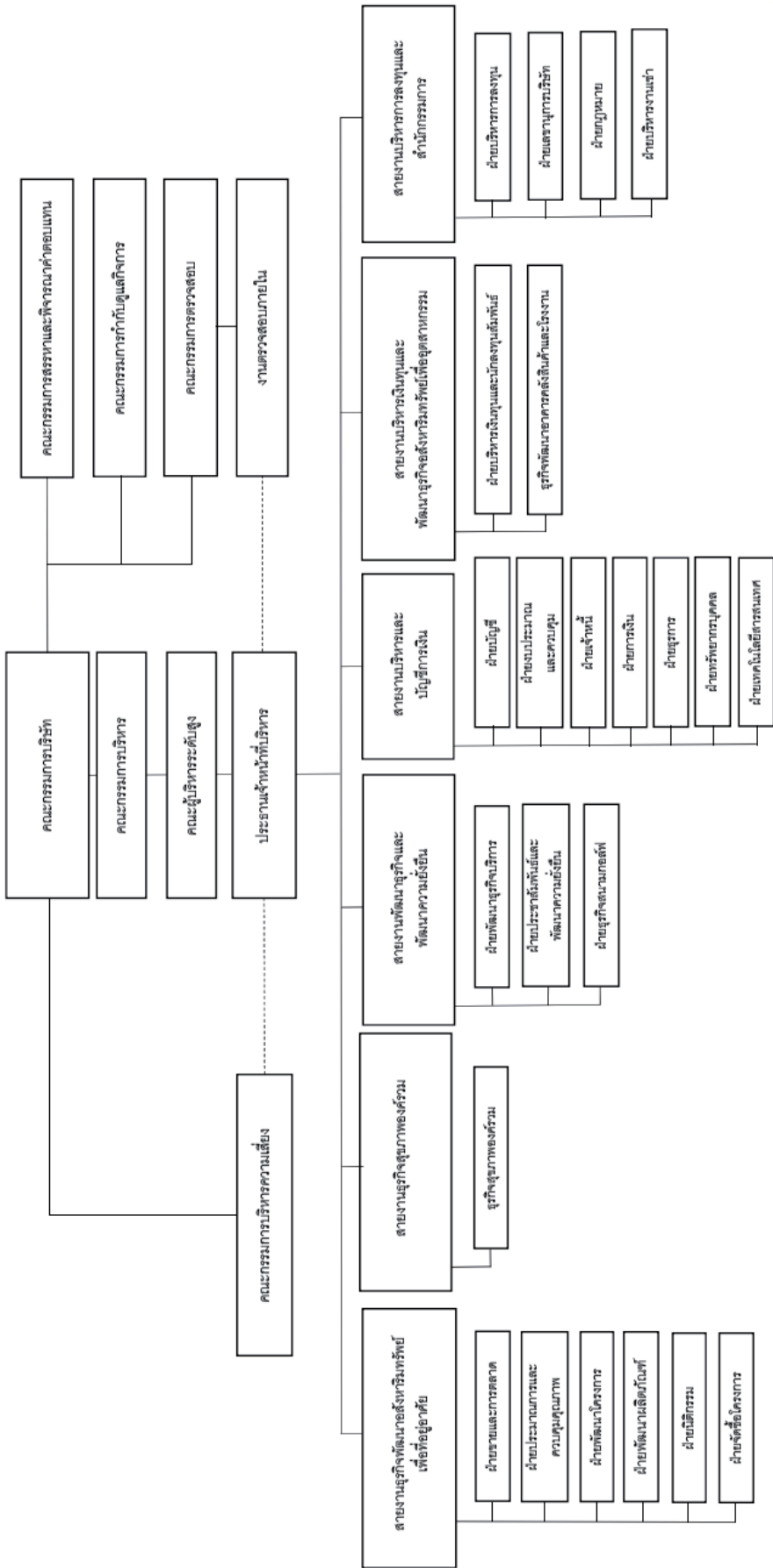
ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของบริษัทย่อยจะต้องเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยตั้งแต่ร้อยละ 90 และรายการดังกล่าวต้องไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว

- 6) พิจารณาและอนุมัติการขายที่ดินและ/หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยในราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่อนุมัติการขายตามขอบเขตอำนาจและวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และดำเนินการแจ้งเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทราบ เพื่อถือเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป
- 7) พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
- 8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง(ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกิจการค้าปกติทั่วไปของบริษัทที่เป็นไปตามนโยบาย

และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าว ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้มีโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท (organization chart) ตามแผนภาพด้านล่าง



หมายเหตุ: ผังองค์กรนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 โดยที่ประชุมได้มีมติรับผังองค์กรของบริษัทและยกเลิกตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัทในปัจจุบัน

## 7.4.2 ค่าตอบแทน

### 1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม สวัสดิการรักษายาบาล และรวมถึงผลประโยชน์พนักงานตามการประมาณการทางคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยในปี 2564 ค่าตอบแทนของผู้บริหารในบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด 11 ท่าน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33,806,108.99 บาท

### 2. ค่าตอบแทนอื่น

- บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 8 ราย รวมทั้งสิ้น 1,435,572 บาท
- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ:	17 มิถุนายน 2562
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย:	26,000,000 หน่วย
ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ:	4 บาท/หุ้น
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับ:	26,000,000 หุ้น
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	16 มิถุนายน 2567

ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 15 ราย ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัทจำนวน 10,900,000 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.92 เมื่อเทียบกับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัทของทั้งโครงการ

ทั้งนี้ ในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) ไม่มีกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) เกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### นโยบายด้านบุคลากรในการพัฒนาพนักงาน

ด้วยสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลบริษัทต้องรับมือกับความเสี่ยง ของธุรกิจและรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป จำเป็นจะต้องพัฒนาบุคลากรให้มีความพร้อมและมีขีดความสามารถสูงขึ้น วันนี้ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของศักยภาพและการชี้วัดความสำเร็จในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงได้นำระบบ Objective and key results เข้ามา

เป็นเครื่องมือหนึ่งในการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานจะทราบถึงเป้าหมาย การเดินทางของบริษัทและสามารถหลักการทำงานในความรับผิดชอบให้ตอบสนองเป้าหมายเชิงธุรกิจได้อย่างเป็น รูปธรรม โดยยึดถือเสมอมาว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายด้านบุคลากรเป็นหนึ่งในนโยบายหลัก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพบุคลากรให้มีความสามารถสูงขึ้น เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันควบคู่ไปกับการสร้างเสริมคุณภาพชีวิต และบรรยากาศในการทำงานที่ดี โดยมีสาระดังต่อไปนี้

1) ด้านการสื่อสารภายในองค์กร: บริษัทได้ประกาศวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) เป้าหมาย (Objective) และความสามารถหลักขององค์กร (Core Competency) ตลอดจนถึงเป้าหมายประจำปี (Annual Corporate Target) เพื่อเป็นทิศทางในการดำเนินธุรกิจ และมีการรณรงค์การสื่อสารในองค์กรเพื่อให้พนักงานในแต่ละฝ่าย/หน่วยงาน สามารถวางแผนงานและปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งนี้ ได้มีการสื่อสารถึงเป้าหมายของการปฏิบัติหน้าที่ในแต่ละส่วนงานรวมทั้งเป้าหมายของบริษัทให้ทุกส่วนงานได้รับรู้อย่างต่อเนื่อง

2) ด้านการพัฒนาศักยภาพบุคลากร: บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรตามหลักความสามารถ (Competency) เพื่อให้บุคลากรมีศักยภาพสูงขึ้น สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยบริษัท ได้ลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศทั้งในด้านอุปกรณ์ (Hardware) และระบบงาน (Software) เพื่อพัฒนาการดำเนินงานในภาพรวมของทั้งองค์กร มีการกำหนดขั้นตอนการทำงานที่เป็นมาตรฐาน เชื่อมโยงข้อมูล และการดำเนินงานโดยระบบงานที่ทันสมัย ทำให้สามารถบูรณาการข้อมูลของธุรกิจให้เป็นปัจจุบัน มีความถูกต้องและรวดเร็ว รวมถึงมีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งส่งผลกระทบสำคัญต่อการเพิ่มศักยภาพของบุคลากรให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มทักษะความสามารถ (Competency) ทั้งในด้านความเชี่ยวชาญในสายงานทักษะการบริหารจัดการและความรู้ในเชิงธุรกิจ นอกจากนี้บริษัท ยังมีการจัดทำผังความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Path) ให้กับพนักงาน โดยเริ่มจากการทำแผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคล (IDP) ในแต่ละตำแหน่ง เพื่อพัฒนาจุดแข็งและจุดอ่อนของพนักงาน ยังมีการส่งเสริมให้พนักงานศึกษาต่อเพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ และนำมาประยุกต์ใช้กับการทำงานได้ ตลอดจนจัดให้มีโครงการทุนการศึกษาต่อในระดับปริญญาโท ในสาขาวิชาที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการปฏิบัติงานและธุรกิจขององค์กร และยังได้จัดส่งพนักงานได้เรียนในหลักสูตรระยะสั้นทางด้าน Real Estate และ Marketing Media

บริษัทยังได้มีการจัดอบรมสัมมนาภายใน โดยเชิญวิทยากรมาบรรยายให้ความรู้แก่พนักงานควบคู่ไปกับการส่งเสริมให้พนักงานเข้าอบรมสัมมนาภายนอก โดยการจัดสัมมนาภายในได้ดำเนินการให้ความรู้ผู้บริหารเกี่ยวกับ การบริหารความเสี่ยงองค์กร (Risk Management) ศึกษาความเสี่ยงและโอกาส เพื่อประเมินความเสี่ยงได้ก่อนและสามารถป้องกันได้ทัน มีการดำเนินการวิเคราะห์หาประเด็นความเสี่ยงและสาเหตุของความเสี่ยง พร้อมแนวทางป้องกัน โดยแบ่งประเด็นความเสี่ยงตามลักษณะความรับผิดชอบของสายงานในการเป็นผู้ขับเคลื่อน โดยรูปแบบการพัฒนาจะเน้นการมีส่วนร่วมของพนักงานโดยองค์ความรู้ด้านความเสี่ยงจะให้ความสำคัญกับประเด็นความเสี่ยงที่องค์กรต้องเผชิญนำมาประยุกต์ให้เข้ากับรูปแบบการเรียนรู้ทำให้พนักงานสามารถนำไปปรับใช้จริงนอกจากนี้บริษัทได้มีการวางแผนต่อเนื่องทางธุรกิจ Business Continuity Planning เพื่อรองรับความเสี่ยงในสถานการณ์วิกฤต หรือ BCP นั้นเอง เพื่อให้เป็นการวางกรอบและแนวทางให้สามารถ

ตอบสนองต่อสถานการณ์ฉุกเฉินได้ เช่น COVID-19 เพื่อให้ธุรกิจของบริษัทไม่หยุดชะงักและสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับกระบวนการทำงาน ในปี 2564 เพื่อให้กระบวนการทำงานเป็นอย่างมีระบบ และทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกันอย่างเป็นระบบ บริษัทได้ดำเนินการจัดประชุมทุกฝ่ายเพื่อหารือร่วมกันในประเด็นการจัดทำกระบวนการทำงาน (Workflow) ให้ครอบคลุมกระบวนการทำงานสำคัญทั้งบริษัท เพื่อการปรับปรุงกระบวนการทำงานที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งมั่นสร้างค่านิยมในการทำงาน MK's C-CRET to Success โดยจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่พนักงาน เพื่อมุ่งเน้นการสร้างจิตสำนึกให้บุคลากรมุ่งเน้นในลูกค้าและบริการ (Customer and Service Focus), การปรับปรุงงานอย่างต่อเนื่อง (Continuous Improvement), การมุ่งเน้นที่ผลลัพธ์ (Result Orientation), การมีจรรยาบรรณและความซื่อสัตย์ (Ethics and Integrity) และการร่วมแรงร่วมใจทำงานเป็นทีม (Teamwork)

3) ด้านการบริหารงานบุคคล: บริษัทได้มีการปรับปรุงระบบการบริหารผลการปฏิบัติงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน โดยมุ่งเน้นการบริหารผลการปฏิบัติงานจากการประเมินผลสำเร็จของงาน (KPIs) และความสามารถ (Competency) เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาบุคลากรและประสิทธิภาพงานอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนบริหารผลตอบแทนตามผลงานได้อย่างเป็นธรรม

ในปี 2564 บริษัทได้มีการวางแผนเพื่อรองรับการนำ Objective & Key Results (OKR) มาใช้ในการประเมินผลการปฏิบัติงานในอนาคต

4) ด้านพนักงานสัมพันธ์ : บริษัทมีนโยบายในการเสริมสร้างคุณภาพชีวิต และบรรยากาศการทำงานที่อบอุ่น การดูแลบุคลากรเสมือนสมาชิกในครอบครัว เพื่อให้เป็นองค์กรต้นแบบในการทำงานรูปแบบใหม่ที่ให้ความสำคัญกับอิสระแก่พนักงานในเรื่องเวลาการทำงาน บริษัทได้มีการกำหนดเวลาการปฏิบัติงานแบบยืดหยุ่น (Flexible Time) นอกจากเรื่องการทำงานแบบยืดหยุ่นแล้ว บริษัทยังมีการกำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน (Work From Home) ยังเพิ่มสิทธิการลาให้พนักงานมีสิทธิลาพักผ่อนส่วนตัวได้ 6 วันทำงาน สิทธิพักร้อนตามอายุงาน การให้ความรู้ในการออมและการลงทุนของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพิ่มสวัสดิการประกันชีวิตและประกันสุขภาพให้กับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 365 คน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 187,110,702.95 บาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัทรวม 178,027,705.09 บาท โดยรายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	พนักงานบริหาร (คน)	พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	รวม (คน)	ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)
บริษัทใหญ่					
บริษัท มณฑลเคหะการ จำกัด (มหาชน)	291	74	122	365	187,110,702.95

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	พนักงาน ปฏิบัติการ/บริการ (คน)	พนักงานบริหาร (คน)	พนักงานใน สำนักงานใหญ่ (คน)	รวม (คน)	ค่าตอบแทน พนักงาน (บาท)
<b>บริษัทย่อย</b>					
บริษัท แมนคอน จำกัด	-	-	-	-	-
บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	7	5	12	12	6,928,990.57
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	49	1	27	50	42,994,014.39
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	4	1	5	5	8,433,065.00
บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	75	9	16	84	24,141,042.24
บริษัท มั่นคง โลฟ จำกัด	88	8	-	96	52,389,239.51
บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด	67	6	-	73	43,141,353.38
บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด	-	-	-	-	-
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	-	-	-	-	-
บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	-	-
<b>รวมบริษัทย่อย</b>	<b>290</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>320</b>	<b>178,027,705.09</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>581</b>	<b>104</b>	<b>182</b>	<b>685</b>	<b>365,138,408.04</b>

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล การลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: “I Code”) และเนื่องจากกองทุนสำรองเลี้ยงชีพถือเป็นกองทุนการออมเพื่อการเกษียณอายุของพนักงาน บริษัทจึงสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพคัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่ปฏิบัติตาม I Code และ/หรือ บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: “ESG”) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นแนวทางการลงทุนที่นำไปสู่ประโยชน์ที่ดีที่สุดของสมาชิกกองทุนซึ่งก็คือพนักงานของบริษัทในระยะยาวได้ โดยพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่เข้าร่วมโครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%)
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	มี	208คน	56.99 %
บริษัท แมนคอน จำกัด	ไม่มี	-	0.00 %
บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	มี	3 คน	25 %
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มี	47 คน	100 %
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	มี	5 คน	100 %
บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	มี	19 คน	22.62 %
บริษัท มั่นคง โลฟ จำกัด	มี	71 คน	73.96 %
บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด	มี	58 คน	79.45 %
บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด	ไม่มี	-	0.00 %
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ไม่มี	-	0.00 %



ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%)
บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไม่มี	-	0.00 %

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### 7.6.1 รายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายในการทำบัญชี เลขานุการบริษัท หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

#### 1. ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชีของบริษัท

- (1) นางสุธิดา สุริยธร รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer : CFO)
- (2) นางนิรมล อัสวกุลกำเนิด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

รายละเอียดของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชีของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 1

#### 2. คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2559 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ทั้งนี้ บริษัทโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้งบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจากภายนอกให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทประจำปี 2564 และบริษัทมัลติพลัส ออดิท แอนด์คอนซัลติ้ง จำกัด ได้มอบหมายให้ นายสุรพล ถวัลยวิเศษจิต เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทซึ่งบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด และนายสุรพล ถวัลยวิเศษจิต เป็นผู้มีประสบการณ์การทำงานด้านการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายใน มีความเป็นอิสระมีความพร้อมของจำนวนบุคลากรและทีมงานที่เหมาะสมในการเป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในแต่ละส่วนงานของบริษัท ตามแนวทางการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และรายงานความเห็นต่อคณะกรรมการตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระ เพื่อให้บริษัทมีมาตรฐานระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

### 7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล โทร : 0-2234-8888 ต่อ 3101 Email : irc@mk.co.th

### 7.6.3 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับบริษัทในประเทศไทย มีจำนวนเงินรวม 3,885,000 บาท

### 7.6.4 ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

- ไม่มี -

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2564 ที่ผ่านมา ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจที่มีความผันผวนไม่แน่นอน และการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ทางการขายโดยการปรับลดราคาและจัดเพิ่มโปรโมชั่นต่างๆ ให้ดึงดูดผู้บริโภคและรักษายอดขาย และบริษัทมีแผนที่จะเพิ่มรายได้จากธุรกิจการให้บริการ อาทิ รายได้ค่าเช่าจากอาคารคลังสินค้าที่จะเน้นการก่อสร้างแบบ Build-to-Suit คอนโดมิเนียมเพื่อให้เช่า การให้บริการของสนามกอล์ฟ รวมถึงธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Wellness) โดยบริษัทมีการปรับแผนการตลาดจากเดิมที่มุ่งเน้นตลาดต่างชาติ เป็นเน้นตลาดภายในประเทศเป็นหลัก และจัดโปรแกรมพิเศษที่เหมาะสมสำหรับลูกค้าในประเทศให้มากขึ้น เช่น Day Course และร่วมกับ Private Banking ต่างๆ ในการจัดโปรโมชั่น สำหรับแนวทางในการบริหารงาน บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดกรอบการบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งยังคงมุ่งเน้นการคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม โดยบริษัทได้เน้นย้ำให้พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ปฏิบัติงานด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง เพื่อเสนอสินค้าและบริการที่คุ้มค่าต่อลูกค้า และส่งเสริมให้บริษัทสามารถเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศต่อไปได้อีกในอนาคต

ทั้งนี้ ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการตามนโยบายความยั่งยืนของบริษัท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability) เพื่อส่งเสริมสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG : Environmental, Social and Governance) อาทิ การติดตั้งระบบการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ แบบติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ณ โครงการ ฟลอร่าวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทีรีคลับ, โครงการจัดการขยะลดใช้น้ำด้วยท่อนักขยะ บริเวณตำบลบางน้ำผึ้ง, โครงการมั่นคงฯ รวมพลังสู้โควิด, โครงการแยกขวดสั้วภัยโควิด, การตรวจ Antigen Test Kit (ATK) ให้กับพนักงาน โดยพยาบาลวิชาชีพ ก่อนเข้าปฏิบัติงานที่อาคารสำนักงานทุกสัปดาห์, กิจกรรมส่งมอบเครื่องช่วยหายใจ และสนับสนุนการเปิดศูนย์พักคอยผู้ป่วย และกิจกรรมส่งเสริมอาชีพเพื่อเพิ่มรายได้ให้ชุมชน "ส่งเสริมการทำเกษตรอินทรีย์" นอกจากนี้ ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทมีแผนที่จะติดตาม และประเมินผลของการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมในเชิงตัวเลขที่เป็นรูปธรรมและจับต้องได้ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ ระบุปัญหา และสามารถแก้ไขได้ตรงจุดมากยิ่งขึ้น แต่เนื่องจากเกิดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทในบางส่วนได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่น กำลังซื้อของผู้บริโภคในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง มาตรการชะลอหรือห้ามเดินทางเข้า-ออกของนักท่องเที่ยวทั้งใน และต่างประเทศ การปิดสนามกอล์ฟ ซึ่งจากผลกระทบดังกล่าว ส่งผลให้แผนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (ESG) ต้องชะลอลง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจะยังคงยึดมั่นแนวทางการทำธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบด้าน ESG ทั้งในด้านการบริหารงานก่อสร้างให้เกิดมลภาวะน้อยที่สุด การดูแลพนักงานไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 และการลดการเกิดอุบัติเหตุในระหว่างการทำงาน

#### 8.1.1 การสรรหาพัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

โดยในรอบปี 2564 ที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ได้มีการติดตาม ประเมิน และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ภายใต้การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย คำนึงถึงประโยชน์ต่อสังคมและดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการปรับตัวให้สอดคล้องกับการ

เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ที่ดีในระยะยาว และเพื่อแสดงให้เห็นถึงการดำเนินงานที่โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่สำคัญในการสรรหา และแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงไว้ดังนี้

#### (1) กรรมการอิสระ

##### หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการอิสระ

- 1) เป็นบุคคลที่ผ่านการสรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท และต้องได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือคณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการอิสระต้องประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- 3) เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4) เป็นบุคคลภายใต้นิยาม “กรรมการอิสระ” คือ บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆ ทั้งสิ้นกับการบริหารงานบริษัท และ/หรือการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งญาติสนิทของบุคคลเหล่านั้นและสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

##### กระบวนการในการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาจากรายชื่อบุคคลภายนอกที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปในวงการธุรกิจและวิชาการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้ง หรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่งตั้งตามแต่กรณี ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามคุณสมบัติของกรรมการอิสระ (รายละเอียดตามข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ)

ทั้งนี้ กรรมการอิสระทุกท่าน ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือ การให้บริการทางวิชาชีพใดๆ อย่างมีนัยสำคัญ กับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง นอกจากนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือ บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

#### (2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะคัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งว่างลงหรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง การสรรหาประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้งหรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่งตั้งตามแต่กรณี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทและกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และจะต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งคณะกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) การเลือกตั้งกรรมการจะลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนพร้อมกันก็ตามจำนวนกรรมการทั้งหมดที่จะต้องเลือกตั้งในคราวนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ตามแต่ที่ประชุมจะเห็นสมควร โดยในการออกเสียงลงคะแนนไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนดังกล่าว บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ทั้งหมดตาม 1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงได้รับเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จดทะเบียน ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งอย่างต่อเนื่องนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อนส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ โดยให้กรรมการที่ออกจากตำแหน่งรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทต่อไป พลาทอนเท่าที่จำเป็นจนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่

#### การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

ในการประเมินผลงานของกรรมการและผู้บริหารสูงสุดคณะกรรมการร่วมกันประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละปี การประเมินผลงานจะมีส่วนช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติงานของกรรมการ และนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป รวมถึงการนำไปใช้ประกอบการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทด้วย

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี โดยได้ดำเนินการให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานควรประเมินทั้งแบบคณะและรายบุคคล

ในปี 2564 การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการและผู้บริหารสูงสุด บริษัทใช้แบบประเมินโดยอ้างอิงจากแบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 1) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทในภาพรวมทั้งคณะซึ่งสรุปผลการประเมินค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.76 หรือคิดเป็นร้อยละ 93.91
- 2) การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคล ซึ่งสรุปผลการประเมินค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.79 หรือคิดเป็นร้อยละ 94.70

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### การเข้าร่วมประชุมของกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปี 2564 คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ มีการประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม/จำนวนครั้งที่เข้าประชุม						
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริหาร	คณะผู้บริหารระดับสูง
1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ	12/12					13/13	
2) นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	12/12		3/3		1/1	13/13	15/15
3) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ	กรรมการและกรรมการบริหาร	12/12				1/1	13/12	15/15
4) นางสุธิดา สุริยไตร	กรรมการและกรรมการบริหาร	12/11				1/1	13/11	15/14
5) นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	กรรมการและกรรมการบริหาร	12/12				1/1	13/13	15/15
6) นายอภัยรัฐ ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
7) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
8) นางมาลัย รัชตสวรรค์ <sup>1/</sup>	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ							
9) นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
10) นายศักดิ์นา แม้นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ					1/1		15/15

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> นางมาลัย รัชตสวรรค์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2564

#### ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการจะผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ที่จะได้ร่วมกันพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนในแต่ละปี โดยพิจารณาอัตราค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามแนวปฏิบัติที่บริษัทจดทะเบียนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและกรรมการชุดย่อย ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการจะอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จประจำปี

## (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

## ก. ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท

ในปี 2564 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการทุกท่าน<sup>(1)</sup> รวมเป็นจำนวนเงิน 2,970,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการ ปี 2564 (บาท)				เงินบำเหน็จ กรรมการ ประจำปี 2563	รวม
	คณะ กรรมการ บริษัท	คณะ กรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	คณะ กรรมการ กำกับดูแล กิจการ		
1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร	300,000					300,000
2) นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานคณะผู้บริหารระดับสูง และกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	180,000		45,000			225,000
3) นางสาวดุษฎี ตันเจริญ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และ คณะผู้บริหารระดับสูง	180,000					180,000
4) นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และ คณะผู้บริหารระดับสูง	165,000					165,000
5) นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และ คณะผู้บริหารระดับสูง	180,000					180,000
6) นายอัฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ กรรมการ กรรมการอิสระ ประธาน กรรมการตรวจสอบ ประธาน กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการ	180,000	100,000	75,000	25,000	235,000	615,000
7) นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์ กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน และ กรรมการกำกับดูแลกิจการ	180,000	60,000	45,000	15,000	235,000	535,000
8) นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน และ กรรมการกำกับดูแลกิจการ	180,000	60,000	45,000	15,000	235,000	535,000
9) นางมาลัย รัชตสวรรค์ <sup>(2)</sup> กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน และ กรรมการกำกับดูแลกิจการ					235,000	235,000
<b>รวม</b>	<b>1,545,000</b>	<b>220,000</b>	<b>210,000</b>	<b>55,000</b>	<b>940,000</b>	<b>2,970,000</b>

หมายเหตุ : (1) ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ดังนี้

- 1) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยมีอัตราค่าเบี้ยประชุมดังนี้
  - ประธาน 25,000 บาทต่อครั้ง
  - กรรมการท่านละ 15,000 บาทต่อครั้ง
- 2) เงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2563 ในอัตรา 235,000 บาท ต่อคน โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง กรรมการในระหว่างปี 2563 ของกรรมการแต่ละท่านรวมทั้งสิ้น 4 ท่าน รวมเป็นเงินบำเหน็จจำนวน 940,000.- บาท เนื่องจากกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่านได้แจ้งขอไม่รับเงินบำเหน็จ

(2) นางมาลัย รัชตสวรรค์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2564

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือ บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

(2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ----- มี -----
- เงินบำเหน็จ(ผู้บริหาร) : ตามอายุงานที่กำหนดในระเบียบบริษัท
- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามโครงการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย (MK-WA) ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

### 8.1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

#### กลไกในการกำกับดูแล

บริษัทมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าเป็นกรรมการบริษัทที่เข้าลงทุนทั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามแต่กรณีและตามความเหมาะสมโดยฝ่ายบริหารจะเป็นผู้ดำเนินการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น บริหารงานด้วยประสิทธิภาพสูงสุด กำกับดูแลให้บริษัทย่อย/บริษัทร่วม ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน อาทิ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท ทั้งนี้ ในการพิจารณาเรื่องที่สำคัญต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น จะมีการรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นระยะเพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทันต่อการตัดสินใจ

ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' agreement)

-ไม่มี-



### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดนโยบายเรื่องการนำข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัททั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในระหว่างที่หลักทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ทราบและถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท จะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท และจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท ไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

2. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทและ/หรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ควรหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ด้วย หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทในเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานผู้นั้นจะถูกพิจารณาตามมาตรการทางวินัย โดยเริ่มตั้งแต่เตือนด้วยวาจา เตือนเป็นหนังสือ พักงาน ปลดออกโดยได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย หรือไล่ออกโดยไม่ได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของความผิดนั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในทราบว่า กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในที่ได้รับทราบข้อมูลภายในจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยเฉพาะ 30 วันก่อนที่บริษัทจะทำการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงินรายไตรมาสและรายปี) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญต่อประชาชนทั่วไปซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท โดยที่บริษัทจะใช้บทลงโทษสูงสุด หากพบว่ากรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในได้ใช้ข้อมูลภายในหรือมีความประพฤติที่ส่อไปในทางที่จะทำให้บริษัทได้รับความเสื่อมเสียและความเสียหาย

นอกจากนี้บริษัทยังได้ขอความร่วมมือพนักงานของบริษัทไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 30 วันก่อนที่ข้อมูลงบการเงิน หรือ ข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

3. กรรมการและผู้บริหารจะจัดทำและส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินฉันสามีภริยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตามแบบที่กำหนดในข้อบังคับว่าด้วยการรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการและผู้บริหารภายในระยะเวลาที่กำหนด

สำหรับกรณีที่กรรมการและผู้บริหารมีการรายงานการเปลี่ยนแปลงการรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (แบบ 59) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตาม

ข้อกำหนดแล้ว เลขานุการบริษัทจะทำหน้าที่รวบรวมสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาสต่อไป

นอกจากนี้ ให้บริษัทติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

#### 1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อกำหนดของ จริยธรรม จรรยาบรรณ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน (Code of Conduct) ซึ่งบริษัทได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติในการไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บริหารและพนักงานไม่พึงปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และเพื่อหลีกเลี่ยงความไม่เหมาะสมที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวควรมีการเปิดเผยความสัมพันธ์ของสมาชิกในครอบครัวหรือบุคคลอื่นใด ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยรายงานผู้บังคับบัญชาให้ทราบเป็นหนังสือ

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ตรวจสอบกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยมีข้อสรุปดังนี้

- (1) ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบธุรกรรมของบริษัทที่มีกับคู่ค้าพบว่าไม่มีรายการใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- (2) เพื่อยกระดับการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับการดูแลข้อมูลของลูกค้า และการป้องกันการนำข้อมูลของลูกค้าไปใช้ เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ในกรณีคณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องกับกรรมการที่มีส่วนได้เสีย บริษัทได้ถือปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างเคร่งครัด โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว

#### 2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงได้กำหนดนโยบายเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัททั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในระหว่างที่หลักทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ทราบและถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท จะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท และจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท ไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และ

ไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

2. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทและ/หรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ควรหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทด้วย หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทในเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานผู้นั้นจะถูกพิจารณาตามมาตรการทางวินัย โดยเริ่มตั้งแต่เตือนด้วยวาจา เตือนเป็นหนังสือ พักงาน ปลดออกโดยได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย หรือไล่ออกโดยไม่ได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของความผิดนั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในทราบว่า กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในที่ได้รับทราบข้อมูลภายในจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยเฉพาะ 30 วันก่อนที่บริษัทจะทำการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงินรายไตรมาสและรายปี) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญต่อประชาชนทั่วไปซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท โดยที่บริษัทจะใช้บทลงโทษสูงสุด หากพบว่ากรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายในได้ใช้ข้อมูลภายในหรือมีความประพฤติที่ส่อไปในทางที่จะทำให้บริษัทได้รับความเสียหายและความเสียหาย

นอกจากนี้บริษัทยังได้ขอความร่วมมือพนักงานของบริษัทไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 30 วัน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงิน หรือ ข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

3. กรรมการและผู้บริหารจะจัดทำและส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินฉันสามีภริยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตามแบบที่กำหนดในข้อบังคับว่าด้วยการรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการและผู้บริหารภายในระยะเวลาที่กำหนด

สำหรับกรณีที่กรรมการและผู้บริหารมีการรายงานการเปลี่ยนแปลงการรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (แบบ 59) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามข้อกำหนดแล้ว เลขานุการบริษัทจะทำหน้าที่รวบรวมสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาสต่อไป

### 3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

#### นโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

1. บริษัทจะดำเนินธุรกิจด้วยหลักการในการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ โดยมีข้อห้ามในการให้และรับสินบนในทุกรูปแบบ ในทุกกิจกรรมที่อยู่ภายใต้การควบคุม
2. การดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจะยึดถือหลักการโดยจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันไม่ว่าด้วยการเรียกรับ และจ่ายสินบน
3. ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความสุจริตใจ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมเป็นหลัก
4. บริษัทห้ามผู้บริหาร และพนักงานไม่ให้เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการคอร์รัปชันเพื่อประโยชน์ต่อตนเอง ครอบครัว เพื่อน และคนรู้จัก
5. ไม่รับหรือให้ของขวัญเป็นเงินสด หรือสิ่งของที่อยู่ในลักษณะเดียวกันวันแต่ในช่วงเทศกาล หรือประเพณีนิยมในมูลค่าที่สมเหตุสมผล โดยปรึกษาผู้บังคับบัญชาต้นสังกัด เพื่อขอคำแนะนำตามความเหมาะสม
6. บริษัทจะไม่นำเงินลงทุนหรือทรัพยากรของบริษัทไปใช้สนับสนุนทางการเมืองให้แก่ผู้สมัครแข่งขันเป็นนักการเมือง หรือพรรคการเมืองใดเพื่อการรณรงค์ทางการเมือง หรือดำเนินกิจกรรมทางการเมือง
7. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนจะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดี
8. นโยบายของบริษัทคือ การปฏิบัติตามกฎหมายของประเทศไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ
9. บริษัทจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจที่เหมาะสม เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้บริหาร และพนักงานทุจริตหรือมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
10. บริษัทจะได้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่ประเมินได้
11. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานมาตรการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานเกี่ยวกับความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

12. หากกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ได้ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับบทลงโทษทางวินัยแล้วแต่กรณี โดยเป็นไปตามระเบียบการบริหารงานบุคคลของบริษัท
13. บริษัทไม่มีนโยบายลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจซึ่งไม่มีเหตุผลใดๆ ที่จะกระทำเช่นนั้น
14. บริษัทจะพิจารณาการมีส่วนร่วมแสดงเจตนารมณ์โดยให้ความร่วมมือกับกิจกรรมรณรงค์ภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมและสามารถปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก จึงทำให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจที่เหมาะสมเพื่อป้องกันไม่ให้ผู้บริหาร และพนักงานทุจริตหรือมีส่วนร่วมเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้ง บริษัทจะดำเนินการให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่ประเมินได้

โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานมาตรการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานเกี่ยวกับความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาการมีส่วนร่วมแสดงเจตนารมณ์โดยให้ความร่วมมือกับกิจกรรมรณรงค์ภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมและสามารถปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรมโดยที่นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้จะถูกเผยแพร่ไว้ใน Web Site: [www.mk.co.th](http://www.mk.co.th) เพื่อการรับรู้โดยทั่วกัน

#### 4. การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน จึงได้จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (whistleblower) ถึงการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณหรือการกระทำผิดกฎหมาย หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงความบกพร่องของระบบควบคุมภายใน ทั้งจากพนักงานและมีส่วนได้เสียอื่น รวมทั้งมีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยกำหนดแนวทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนให้สามารถแจ้งข้อมูล หากพบเห็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณสามารถสอบถามหรือแจ้งข้อร้องเรียนไปยังเลขาธิการบริษัทที่ E-mail : [whistleblowing@mk.co.th](mailto:whistleblowing@mk.co.th) โดยบริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครอง นโยบายเก็บข้อมูลข้อร้องเรียนเป็นความลับ และการจำกัดกลุ่มผู้รับทราบข้อมูลและเปิดเผยเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น เพื่อสร้างความมั่นใจและความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้ร้องเรียน ซึ่งบุคคลผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนสามารถเลือกเปิดเผยตัวหรือไม่ประสงค์ออกนาม และเมื่อเห็นเป็นการสมควรบริษัทอาจกำหนด

มาตรการคุ้มครองพิเศษหากเกิดกรณีที่มีแนวโน้มและสามารถคาดหมายได้ว่าอาจเกิดความเดือดร้อนหรือไม่ปลอดภัย และผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนจะได้รับการบรรเทาความเสียหายหรือค่าชดเชยที่เหมาะสมและเป็นธรรมจากบริษัทหรือบุคคลผู้ก่อความเสียหายภายใต้กลไกการบริหารงานและหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย

#### การรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน ( Whistle blowing )

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำผิด กฎหมาย จรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัท โดยผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนได้ตามช่องทางต่าง ๆ ที่บริษัทกำหนดไว้ และบริษัทจะดำเนินการพิจารณาตามกระบวนการในการตรวจสอบเพื่อหาข้อเท็จจริง โดยจะดำเนินการอย่างระมัดระวังและถือปฏิบัติเป็นความลับตลอดจนมีการให้ความคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รับความเป็นธรรม และไม่ถูกกลั่นแกล้งในทุกลักษณะ

#### ช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน

ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทาง ดังนี้

1. จดหมาย : ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท มโนคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ชั้นที่ 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 02-639-3720  
E-mail : [chairman.auditcom@mk.co.th](mailto:chairman.auditcom@mk.co.th)
2. จดหมาย : เลขานุการบริษัท  
บริษัท มโนคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ชั้นที่ 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 02-234-8888 ต่อ 2101,9990  
โทรสาร : 02-234-8880  
E-mail : [whistleblowing@mk.co.th](mailto:whistleblowing@mk.co.th)

ทั้งนี้ พนักงานที่พบเห็นการฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ สามารถส่งข้อร้องเรียนไปยังกรรมการบริษัท หรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บังคับบัญชาได้โดยตรง

ในปีที่ผ่านมาบริษัท ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

### 8.2.1 ตารางแสดงการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ				
		ครั้งที่ 1/4	ครั้งที่ 2/4	ครั้งที่ 3/4	ครั้งที่ 4/4	รวม
1.นายอภิสัย ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระและประธาน กรรมการตรวจสอบ	✓	✓	✓	✓	4/4
2.นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	✓	✓	✓	✓	4/4
3.นายธีรพันธุ์จิตดาลาน	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	✓	✓	✓	✓	4/4
4.นางมาลัย รัชตสวรรค์ <sup>1/</sup>	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> นางมาลัย รัชตสวรรค์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2564

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท จากการสอบทานและฟังคำชี้แจงจากผู้ตรวจสอบบัญชีและฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นและเชื่อถือได้ว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำตามมาตรฐานบัญชีโดยมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องและครบถ้วน
2. พิจารณาเสนอแนะการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้สอบบัญชีดังกล่าว มีความเหมาะสมทั้งในด้านความรู้ ความสามารถ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอในการทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีให้แก่บริษัทและบริษัทย่อย
3. พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลต์ติ้งจำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจากภายนอกซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ของบริษัท โดยประเมินจากทีมงาน ความเพียงพอของจำนวนบุคลากร ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของหน่วยงาน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในแต่ละส่วนงานของบริษัท ตามแนวทางการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่วางไว้
4. พิจารณาการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การเปิดเผยสารสนเทศของรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่กำกับดูแล



5. พิจารณานุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปี และทบทวนกระบวนการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการบริหารงานของบริษัท และให้ความเห็นชอบในการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานการตรวจสอบภายในเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เป็นหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติงานตามมาตรฐานสากล
6. พิจารณาและรับฟังคำชี้แจงรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในจากผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นบริษัทผู้ตรวจสอบภายในที่ได้รับการแต่งตั้งตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดให้หน่วยตรวจสอบเข้าตรวจสอบงานตามความสำคัญของความเสี่ยงที่ประเมินไว้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สรุปประเด็นสำคัญจากการตรวจสอบแต่ละครั้งนำเสนอและแนะนำแก่คณะกรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบวิธีปฏิบัติ และความมีประสิทธิภาพที่เพียงพอในการประเมินความเสี่ยงและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยงของฝ่ายต่างๆ และขององค์กร
7. สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในประจำปี ของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีความเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเพียงพอกับการป้องกันความเสี่ยงจากการดำเนินงานตามแนวนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ ของบริษัท
8. ประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี โดยไม่มีผู้บริหาร เพื่อความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบบัญชีในการรายงานการถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้รายงานไม่พบข้อจำกัดใดที่เป็นสาระสำคัญ

นอกจากการเปิดเผยรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว เพื่อยกระดับด้านการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการตรวจสอบสามารถอธิบายเพื่อขยายความผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ เพิ่มเติมได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณากำหนดแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้แก่กรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย โดยเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการเป็นรายบุคคล และรายคณะสำหรับรอบระยะเวลาในการปฏิบัติงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนั้น การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564 เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมกันพิจารณาผลงานและปรับปรุงแก้ไขจึงใช้หลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบประเมินตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำหนด

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมหารือกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการในการร่วมสร้างวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน เพื่อลดความเสี่ยงด้านต่างๆ ของบริษัท ทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจและการควบคุมภายใน เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการติดตามผลการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเป็นระยะ

### 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

#### 8.3.1 การประชุมของคณะกรรมการชุดย่อย

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม/จำนวนครั้งที่เข้าประชุม						
		คณะ กรรมการ บริษัท	คณะ กรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	คณะ กรรมการ กำกับดูแล กิจการ	คณะ กรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะ กรรมการ บริหาร	คณะ ผู้บริหาร ระดับสูง
1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ	12/12					13/13	
2) นายวรสิทธิ์ โกศชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร	12/12		3/3		1/1	13/13	15/15
3) นางสาวดุษฎิ์ ดันเจริญ	กรรมการและ กรรมการบริหาร	12/12				1/1	13/12	15/15
4) นางสุธิดา สุริโยตร	กรรมการและ กรรมการบริหาร	12/11				1/1	13/11	15/14
5) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการและ กรรมการบริหาร	12/12				1/1	13/13	15/15
6) นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
7) นายชัยพล ทิมสุธิพันธ์	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
8) นางมาลัย รัชตสวรรค์ <sup>1/</sup>	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ		-	-	-			
9) นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	12/12	4/4	3/3	1/1			
10) นายศักดิ์นา แม่นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ					1/1		15/15

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> นางมาลัย รัชตสวรรค์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2564

#### การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ในปี 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจำนวน 3 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นประธานที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาเพื่อสรรหาผู้มีคุณสมบัติที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พิจารณาคำตอบแทนและบำเหน็จกรรมการของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับประเภทรูขีของธุรกิจของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจ

### การประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆล่วงหน้าก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ในปี 2564 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการจำนวน 1 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการเป็นประธานที่ประชุมโดยที่ประชุมได้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท จดทะเบียน รวมทั้งการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งจะส่งผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้อย่างยั่งยืน บริษัทจึงควรที่จะทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นประจำทุกปี

### การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ในปี 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 1 ครั้ง โดยในปี 2564 ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้เล็งเห็นว่าประเทศไทยและแทบทุกธุรกิจของบริษัท ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งสร้างผลกระทบทั้งต่อการดำเนินการของบริษัท ส่งผลกระทบต่อลูกค้าและลูกค้านในหลายด้าน ทั้งนี้บริษัทได้วางแผนการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ ด้วยการเตรียมกระจายความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพียงทางเดียวไปสู่การมีรายได้จากหลายธุรกิจและในช่วงปลายปี 2564 ยังมีความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ที่คาดว่าจะมีโอกาสติดได้ง่ายยิ่งขึ้น แม้มีแนวโน้มอาการไม่รุนแรง แต่ไม่ควรประมาท ต้องเตรียมพร้อมรับความเสี่ยง โดยพนักงาน ลูกค้า และผู้ที่เข้ามาติดต่อที่สำนักงานจำเป็นต้องได้รับการตรวจสอบโรคด้วย ATK อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญต่อกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง

ที่ผ่านมาบริษัทมีการติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงมาอย่างต่อเนื่องในทุกปี โดยในปีนี้นับว่าให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงอันเกิดจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นวิกฤตที่รุนแรงและต่อเนื่องที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท ต่อภาคธุรกิจ ต่อภาคสังคม อย่างมากต่อหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย โดยเป็นความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อตลาดทั้งระบบ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทุกธุรกิจ การระบาดของโรคทำให้ผู้บริหารและผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างรวดเร็วและต้องตัดสินใจ โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นกลไกที่สำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด โดยบริษัทได้มีการติดตามและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น โดยอาศัยแนวทางสำคัญคือ กระจายความเสี่ยงด้วยการมีรายได้จากหลายธุรกิจ ทั้งจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ธุรกิจบริการ ธุรกิจเพื่อสุขภาพ ธุรกิจ

สนามกอล์ฟ เพื่อมิให้บริษัทได้รับผลกระทบรุนแรงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจเดียว พร้อมป้องกันและบรรเทาผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ สำหรับแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของปี 2565 บริษัทจะเน้นความเสี่ยงในระดับการจัดการธุรกิจ และติดตามผลจากการบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ในหลายธุรกิจ เพื่อให้บริษัทไม่จำเป็นต้องพึ่งแหล่งรายได้จากแหล่งเดียวเป็นสัดส่วนสูงเกินไป โดยบริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท ศูนย์วิจัยธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านการปรับปรุงกระบวนการและบริหารความเสี่ยง วิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง เตรียมมาตรการรองรับ พร้อมจัดทำข้อมูลเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อพิจารณา และอนุมัติกรอบการบริหารความเสี่ยง พร้อมติดตามการแก้ไข-จัดการตามกรอบการบริหารความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทและทำให้มั่นใจว่า บริษัทมีการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีมติเห็นชอบให้บริษัทดำเนินการติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยต้องมีการเตรียมมาตรการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทอย่างเหมาะสม

#### การประชุมคณะกรรมการบริหาร

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ในปี 2564 คณะกรรมการบริหารได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารจำนวน 13 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานคณะกรรมการบริหารเป็นประธานที่ประชุมโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริหารได้มีการประชุมเพื่อบริหารกิจการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด การพิจารณาเรื่อง การกำหนดงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเช่า/บริการให้เจริญเติบโตต่อไปอย่างต่อเนื่อง การบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียน การหาแหล่งเงินทุน เงินกู้ หนี้กู้ เพื่อกิจการและโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบริษัท การขยายไปสู่ขยายธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและศูนย์สุขภาพ เพื่อตอบรับกับกระแสการมุ่งเน้นดูแลสุขภาพของคนในปัจจุบัน ซึ่งถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่ดีในอนาคต ที่จะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัททั้งในปัจจุบันและในอนาคต

#### การประชุมคณะผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะผู้บริหารระดับสูงและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ในปี 2564 คณะผู้บริหารระดับสูงได้จัดให้มีการประชุมคณะผู้บริหารระดับสูงจำนวน 15 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานคณะผู้บริหารระดับสูงเป็นประธานที่ประชุมโดยที่ประชุมคณะผู้บริหารระดับสูงได้มีการประชุมเพื่อหารือถึงแนวทางในการบริหารกิจการภายใต้สถานการณ์ที่มีผลกระทบทั้งจากภายใน และภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ แนวทางของรัฐที่ออกมาเพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ การติดตามความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการในแต่ละโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด การกำหนดกรอบอำนาจของระดับพนักงานในสายงานต่างๆ การจัดผังองค์กรให้มีประสิทธิภาพ พิจารณางบประมาณโครงการและงบประมาณรวมประจำปี

เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร กลั่นกรองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร โดยคณะผู้บริหารระดับสูงได้มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานในแต่ละสายงานธุรกิจอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ผลประกอบการของบริษัทเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้รวมถึงการกำหนดมาตรการปรับปรุงแผนการดำเนินงานภายใต้สถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการปรับปรุงแผนการขาย การตลาด และการโฆษณาประชาสัมพันธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ COVID-19

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ, ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน, ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

#### 9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

สรุปการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กรของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

Organization Risk Management	Control Activity	Risk Solution
การบริหารปัจจัย และควบคุมกิจกรรม รวมทั้งกระบวนการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อลดสาเหตุ ของแต่ละโอกาสที่องค์กร จะเกิดความเสียหายให้ระดับของความ เสี่ยงและผลกระทบที่จะเกิดในอนาคต อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ประเมิน ได้ ควบคุมได้และตรวจสอบได้ อย่างมี ระบบ โดยคำนึงถึงการบรรลุเป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การปฏิบัติตาม กฎระเบียบ การเงิน และชื่อเสียงของ องค์กรเป็นสำคัญ โดยได้รับการ สนับสนุนและการมีส่วนร่วมในการ บริหารความเสี่ยงจากผู้บริหารและ พนักงานทุกระดับทั่วทั้งองค์กร	<p>1. การควบคุมเพื่อการป้องกัน (Preventive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อ ป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยง และ ข้อผิดพลาด</p> <p>2. การควบคุมเพื่อให้อัตราพบ (Detective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อ ค้นพบข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว</p> <p>3. การควบคุมโดยการชี้แนะ (Directive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่ส่งเสริมหรือ กระตุ้นให้เกิดความสำเร็จตาม วัตถุประสงค์</p> <p>4. การควบคุมเพื่อการแก้ไข (Corrective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อ แก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นให้ถูกต้อง หรือเพื่อหาวิธีการแก้ไขไม่ให้เกิด ข้อผิดพลาดซ้ำอีกในอนาคต</p>	<p>1. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptation) เป็นการยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้น เนื่องจากไม่คุ้มค่าในการจัดการ ควบคุม หรือป้องกันความเสี่ยง</p> <p>2. การลด/การควบคุมความเสี่ยง (Risk Reduction) เป็นการปรับปรุงระบบการทำงาน หรือการออกแบบวิธีการทำงานใหม่ เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดหรือลด ผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ องค์กร ยอมรับได้</p> <p>3. การกระจายความเสี่ยง (Risk Sharing) เป็นการกระจายหรือถ่ายโอนความ เสี่ยงให้ผู้อื่นช่วยแบ่งความ รับผิดชอบ</p> <p>4. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance) เป็นการจัดการกับความเสี่ยงที่อยู่ใน ระดับสูง และส่วนงานไม่อาจ</p>

Organization Risk Management	Control Activity	Risk Solution
		ยอมรับได้ จึงต้องตัดสินใจยกเลิก โครงการ/กิจกรรมนั้น

มาตรการเชิงรุก	มาตรการเชิงรับ
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ก่อนเกิดเหตุการณ์</li> <li>■ เน้นป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์นั้น</li> <li>■ เน้นจัดการกับเหตุของการเกิด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ หลังเกิดเหตุการณ์</li> <li>■ เน้นการบรรเทา หรือเยียวยา ระวัง ฟื้นฟู</li> <li>■ เน้นที่การจัดการกับผลลัพธ์</li> </ul>

### 9.1.2 สรุปข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วยนั้น ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมเป็นบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินร่วมอยู่ด้วย ซึ่งคณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน ตามแบบประเมินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทางสำนักงานตรวจสอบภายในได้ทำการตรวจและทำการประเมินในแต่ละข้อในรายงานผลการตรวจประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายใน ประจำปี 2564 โดยคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ นอกจากนี้ ความเห็นของผู้สอบบัญชีอิสระ ไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ

#### ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

- บริษัทได้ทำการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานดังกล่าวให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายที่กำหนดไว้ของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบและติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ อย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบ ต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบเห็นชอบในการจัดจ้างบริษัทมัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทในระหว่างปี 2564 ผู้ตรวจสอบภายในได้ปฏิบัติงานตรวจสอบ และสรุปรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ตามหัวข้อการตรวจสอบดังนี้

• **การตรวจสอบภายใน เรื่อง ระบบการว่าจ้างผู้รับเหมาและการจ่ายค่าระหนี้ผู้รับเหมา และติดตาม ประเด็นคงค้าง (ถ้ามี)**

สำนักงานตรวจสอบได้เข้าปฏิบัติงานโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้แน่ใจว่า

- มีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาสำหรับงานโครงการอย่างเพียงพอ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมา รายเดิม และผู้รับเหมารายใหม่
- การอนุมัติจ้างผู้รับเหมาเป็นไปตามอำนาจดำเนินการที่บริษัทกำหนด
- มีการประเมินผู้รับเหมาระหว่างดำเนินงานและเมื่อจบโครงการ พร้อมกำหนดเกณฑ์การประเมินอย่าง เหมาะสม และเพียงพอ
- มีการส่งมอบงานแต่ละงวดเป็นไปตามแผนงานที่บริษัทกำหนดภายใต้สถานการณ์ปกติ และสถานการณ์ ที่ไม่ปกติ
- การขออนุมัติเบิกงวดงานของผู้รับเหมาเป็นไปตามอำนาจดำเนินการที่บริษัทกำหนด
- การจ่ายชำระงวดงานผู้รับเหมาและการคืนเงินประกันผลงานมีการตรวจสอบและอนุมัติจากผู้มีอำนาจ ที่ได้รับมอบหมาย
- มีการติดตามประเด็นคงค้างจากงวดก่อนพร้อมทั้งได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว

สำนักงานตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการตรวจสอบสรุปได้ว่า มีการกำหนดกระบวนการสรรหาจนถึงกระบวนการจัดทำสัญญา โดยแบ่งออกเป็น 7 กระบวนการ ได้แก่ 1) กระบวนการสรรหาผู้รับเหมา 2) กระบวนการนำเสนอและจัดหาผู้รับเหมา 3) กระบวนการประเมิน คุณสมบัติ ความพร้อมของผู้รับเหมาเบื้องต้นและการประเมินคุณภาพงานก่อสร้างเบื้องต้น 4) กระบวนการ คัดเลือกเข้าประมูล 5) กระบวนการประมูลงานประกวดราคา 6) กระบวนการสรุปเลือกผู้รับเหมา 7) กระบวนการจัดทำสัญญา และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติจ้างผู้รับเหมาไว้ใน “คำสั่ง ฉบับที่ 031/2558 เรื่องการกำหนดอำนาจดำเนินการของพนักงานระดับผู้บริหาร” มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 นอกจากนี้ บริษัทมีการกำหนดขั้นตอนการเบิกงวดงานผู้รับเหมาเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้รับเหมาและ ผู้ปฏิบัติงานยึดถือปฏิบัติ

• **การตรวจสอบภายใน เรื่อง แนวทางของบริษัทในการปฏิบัติในเรื่องการให้ การรับของขวัญและ เงินบริจาค (CAC) และการเตรียมความพร้อมสำหรับการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูล ส่วนบุคคล (PDPA)**

สำนักงานตรวจสอบได้เข้าปฏิบัติงานโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- เป็นแนวทางของบริษัทในการปฏิบัติในเรื่องการให้ การรับของขวัญและเงินบริจาค (CAC)
- จัดเตรียมข้อแนะนำสำหรับการเตรียมความพร้อมสำหรับการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูล ส่วน บุคคล (PDPA)
- มีการติดตามประเด็นคงค้างจากงวดก่อนพร้อมทั้งได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว

สำนักงานตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการตรวจสอบสรุปได้ว่า บริษัทมีนโยบายและข้อปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Principle &



Policy) ได้แก่ 1) ประกาศฉบับที่ 016/2557 เรื่อง นโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ประกาศ วันที่ 5 มิถุนายน 2557 2) จริยธรรม จรรยาบรรณ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ฉบับปรับปรุงปี 2559 3) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ 4) นโยบายการจ้างเบาะแสหรือข้อร้องเรียนและแนวทางปฏิบัติ 5) ประกาศฉบับที่ 009/2545 เรื่อง ข้อปฏิบัติทางจริยธรรมของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีผลบังคับใช้วันที่ 3 มิถุนายน 2545 นอกจากนี้ บริษัทมีการออกประกาศฉบับที่ 009/2564 เรื่อง การกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามพรบ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้ วันที่ 4 มีนาคม 2564 และนโยบายความมั่นคงปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มีนาคม 2559

อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ 1) กำหนดนโยบายที่เกี่ยวกับบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล 2) การกำหนดนโยบายการส่งข้อมูลไปต่างประเทศและ/หรือ ส่งไปภายนอก 3) การจัดตั้ง Data Protection Office (DPO) 4) การกำหนดผู้ที่หน้าที่ในการวิเคราะห์และกำหนดว่าข้อมูลที่เป็นข้อมูลประเภทใด 5) การกำหนดผู้ที่เกี่ยวข้องกับ PDPA 6) การแต่งตั้งผู้ทำหน้าที่ Help Desk สำหรับการให้ความช่วยเหลือหรือให้คำแนะนำในเรื่อง PDPA

#### ● การตรวจสอบภายใน เรื่อง การประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในประจำปี 2564 และติดตามประเด็นคงค้าง

สำนักงานตรวจสอบได้เข้าปฏิบัติงานตรวจสอบโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้แน่ใจว่า

- มีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ตามแนวคิด COSO
- มีการติดตามประเด็นคงค้างจากงวดก่อนพร้อมทั้งได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว

สำนักงานตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการตรวจสอบสรุปได้ว่า บริษัทมีการทบทวน “นโยบายด้านความยั่งยืน” ตามประกาศฉบับที่ 002/2564 เรื่อง นโยบายความยั่งยืน อ้างอิงตามมติของรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 8 มกราคม 2564 นอกจากนี้ มีการทบทวนผังโครงสร้างองค์กรโดยเพิ่มฝ่ายงบประมาณและควบคุม และโอนย้ายพนักงานจากฝ่ายบัญชี ไปสังกัดฝ่ายงบประมาณและการควบคุม โดยมีผลบังคับใช้วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานการตรวจสอบจากสำนักงานตรวจสอบในทุกไตรมาส และได้ รับทราบการดำเนินการของฝ่ายจัดการ ที่ได้ให้ความสำคัญในการจัดให้มีระบบงาน และการกำหนดขั้นตอน การดำเนินงาน เพื่อให้ควบคุมการดำเนินการภายในของบริษัทมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

#### 9.1.3 สรุปความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

##### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัสวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์ และนายธีรพันธุ์ จิตตาลาน เป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการสนับสนุนการปฏิบัติงานของ

คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 4 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม

#### 9.1.4 สรุปความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบดูแลให้ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ การอบรม ที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ บริษัทโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้งบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจากภายนอกให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทประจำปี 2564 และบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด ได้มอบหมายให้นายสุรพล ถวัลยวิเศษจิต เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทซึ่งบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด และนายสุรพล ถวัลยวิเศษจิต เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานด้านการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายใน มีความเป็นอิสระ มีความพร้อมของจำนวนบุคลากรและทีมงานที่เหมาะสมในการเป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในแต่ละส่วนงานของบริษัท ตามแนวทางการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และรายงานความเห็นต่อคณะกรรมการตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระ เพื่อให้บริษัท มีมาตรฐานระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ ประวัติและประสบการณ์ของหัวหน้าทีมงานผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าว ปรากฏในเอกสารแนบ 3

#### 9.1.5 การแต่งตั้งถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 9.2 รายการระหว่างกัน

บริษัทความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีความสัมพันธ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญในระหว่างงวดมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทถือหน่วยลงทุนร้อยละ 8.92 และบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“กองทรัสต์”)

นโยบายการกำหนดราคาที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

**รายการ****นโยบายการกำหนดราคา**

รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินงานธุรกิจปกติ ที่นอกจากจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญแล้วยังสามารถเกื้อกูลธุรกิจในกลุ่มซึ่งจะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนกลับมายังบริษัท

**9.2.1 รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปี 2564**

จากงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้ (ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงไว้เพื่อการเปรียบเทียบ)

**1) รายการคงค้าง**

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
<b>(1) ลูกหนี้การค้า</b> - บมจ. ฟินันซ่า / กรรมการร่วม - บจก.ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด  <b>บริษัทร่วมค้า</b> - บจก.บีเอฟทีแซด วังน้อย  <b>บริษัทร่วม</b> - พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอป เมนท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ต้อง ได้รับความบริหารอสังหาริมทรัพย์  บจก. พรอสเพค ดีเวลลอป เมนท์ ต้องได้รับความบริหาร  บจก. พรอสเพค รีท แมเนจ เมนท์ ต้องได้รับความบริหาร	0.01 - -  11.45  13.12  2.86	0.03 - -  -  10.49  1.84	2.96 - -  -  -  -
<b>(2) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b> - บมจ. ฟินันซ่า / กรรมการร่วม  - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอป เมนท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ต้องชำระค่าบริหาร บมจ. มั่นคงเคหะการ ค้างชำระค่าบริหารโครงการ และบุคลากร	-  0.73	0.05  -	0.06  -
<b>(3) เงินกู้ยืมจาก - บริษัทย่อย</b> - บจก. แมนคอน - บจก. อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์	รายการเงินยืมระหว่างกัน	- 20.00 -	- 21.00 -	- 30.00 -

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(4) ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บจก.แมนคอน - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์	รายการเงินยืมระหว่างกัน	- 2.03 -	- 1.44 -	- 1.53 -

## 2) การให้กู้ยืมเงินระหว่างกัน

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(1) บริษัทย่อย - บจก.มั่นคงลิฟวิ่ง - บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.มั่นคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์	เงินลงทุนในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจให้เช่าและบริการ เงินลงทุนในธุรกิจให้เช่าและ บริการ เงินลงทุนในธุรกิจสุขภาพและ ความงาม	- 875.00 1,109 51.00 40.50	857.52 360 1,384 - 2.00	1,000 530 493 4.00 -
(2) บริษัทร่วมค้า - บจก.บีเอฟทีแอนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแอนด์ วังน้อย	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอป เม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้ บริษัทร่วมค้า กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินกิจการช่วงเริ่มจัดตั้ง บริษัท	442.00 128.00	- -	- -

## 3) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
- บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	รายการเงินประกันค่าเช่า สำนักงาน บมจ.ฟินันซ่า	-	0.59	0.59
- บจก.มั่นคง ลิฟวิ่ง - บจก.มั่นคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์ - บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	ดอกเบี้ยค้างรับ	- 94.24 0.96 0.48 -	71.85 55.05 - 0.05 1.53	34.28 8.60 0.03 - -

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
<u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย		4.93 1.45	- -	- -
- บจก.มั่นคงโลฟิ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	รายได้ค่าบริการจัดการค้างรับ	- 0.32	16.05 -	16.05 10.70

4) รายการรายได้และค่าใช้จ่าย

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการ และความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ <u>บริษัทย่อย</u> - บจก. แม่นคอน - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ - บจก. อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก. พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ <u>บริษัทร่วม</u> - บจก. สามีคิซีเมนต์	บริษัทได้รับรายได้จาก การให้เช่าสำนักงาน และค่าบริการ สำนักงาน	ตามสัญญาเช่าและ ให้บริการ	- 0.37  - 2.44 0.52	- 0.37  0.12 - -	0.03 0.18  - - -
(2) เงินปันผลรับ <u>บริษัทย่อย</u> - บจก. แม่นคอน <u>บริษัทร่วม</u> - บจก.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์	บริษัทได้รับเงินปันผล	ตามอัตราที่บริษัท จ่ายให้ผู้ถือหุ้น	- 17.56	2.70 2.68	160.00 -
(3) ดอกเบี้ยรับ <u>บริษัทย่อย</u> - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.มั่นคงลิฟวิง - บจก.มั่นคงโลฟิ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์ <u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย	บริษัทได้รับดอกเบี้ย จากเงินให้กู้ยืม	คิดตามต้นทุน ทางการเงินของ บริษัท และกำไร จากการดำเนินงาน ตามที่เกิดขึ้นจริง	50.97 33.86 51.44 0.96 0.43	21.51 41.12 46.45 0.19 -	17.82 36.85 8.40 0.03 0.01
			16.85 3.23	- -	- -

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(4) รายได้จากการบริหารงาน <u>บริษัทย่อย</u> - บจก. แมนคอน - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ - บจก.มันคงลิฟวิ่ง - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์ - บจก.มันคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บริษัทได้รับค่าบริหารจัดการ	ตามสัญญาให้บริการ	0.36 1.80 0.36 1.80  2.76 0.36 2.76 1.20	0.36 - 0.36 1.80  2.76 0.36 2.76 1.20	0.36 - 0.36 1.80  2.76 0.36 17.76 10.00
(5) ค่าบริหารโครงการและบุคลากรในโครงการ (บริษัทย่อย) - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	บริษัทจ่ายค่าบริหารโครงการและบุคลากรในบางโครงการที่รอการจัดตั้งนิติบุคคล	ตามสัญญาให้บริการ	19.93	18.05	13.20
(6) ค่าบริการบริหารงานอื่น <u>บริษัทย่อย</u> - บจก.ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	บริการจัดประชุม นิติบุคคล	ตามราคาที่ตกลง ทั่วไป	0.26	4.40	-
(7) รายได้จากการบริหารอสังหา โครงการ - บมจ. ฟินันซ่า / กรรมการ  <u>บริษัทร่วม</u> - บจก.พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ <u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก.บีเอฟทีแซด วัจน้อย	บจก. พรอสเพค ดี เวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็น บริษัทย่อย ได้รับ รายได้ค่าบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่ตกลง ร่วมกันโดยคิดตาม สัดส่วนรายได้ค่า เช่าและค่าบริการ	-  49.18 10.70	11.26  19.22 -	19.14  - -
(8) ค่าบริการบริหารงาน - บมจ. ฟินันซ่า / กรรมการร่วม	บริษัทจ่ายค่าบริหาร จัดการงานด้าน Back office บจก. พรอสเพค ดี เวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็น บริษัทย่อย จ่ายค่า บริหารจัดการงานด้าน Back office	ตามสัญญา ให้บริการ  ตามสัญญา ให้บริการ	2.55  3.08	2.39  9.22	2.39  9.23

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(9) ดอกเบี้ยจ่าย - บจก.แมนคอง - บจก. อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์	รายการเงินยืมระหว่างกัน	ตามสัญญากู้ยืม	- 0.63 -	- 0.70 -	1.23 0.89 0.01
(10) รายได้ค่านายหน้า <u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้บีเอฟ ทีแซด	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ได้รับค่านายหน้าจากการแนะนำลูกค้า	ตามสัญญาให้บริการ	-	-	0.001
(11) รายได้ค่าธรรมเนียม <u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้บีเอฟ ทีแซด	บริษัทฯ ได้รับค่าธรรมเนียมค่าประกัน	ตามสัญญาให้บริการ	4.44	3.65	-
(12) รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ <u>บริษัทร่วม</u> - พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	ตามสัญญาให้บริการ	11.13	4.23	-

5) รายการระหว่างบริษัทย่อย

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(1)	ค่าพัฒนารูทกิจ	บจก.มันคง ไลฟ์	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส	4.00	7.50	-
		บจก. เฮลท์ แอนด์ เวิลเนสส์ วิลเลจ	บจก. อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส	12.00	10.50	-
(2)	ค่าพัฒนารูทกิจค้างจ่าย – ค้างรับ	บจก.มันคง ไลฟ์	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส	0.54	1.61	-
		บจก.เฮลท์ แอนด์ เวิลเนสส์ วิลเลจ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส	1.61	4.82	-
(3)	ค่าบริหารจัดการ Back Office	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวิลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไลฟ์	5.14	0.30	-
(4)	ค่าบริหารจัดการ Back Office ค้างรับ	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวิลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไลฟ์	0.58	-	-
(5)	ค่าดำเนินงานอื่น	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวิลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไลฟ์	-	0.62	-
		บจก.แมนคอง	บจก.ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์	0.01	0.01	-
(6)	ค่าดำเนินการอื่นค้างจ่าย – ค้างรับ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส	บจก.มันคง ไลฟ์	-	0.01	-



ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
(7)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไคฟิ บจก.มันคง ไคฟิ	0.36 20.87	0.03 1.00	- -
(8)	ลูกหนี้ – เจ้าหนี้อื่น	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	บจก.มันคง ไคฟิ	0.19	0.18	-
(9)	ลูกหนี้-เจ้าหนี้เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไคฟิ บจก.มันคง ไคฟิ	- -	0.06 2.00	- -
(10)	ค่าอาหารและเครื่องดื่มพนักงาน	บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไคฟิ	2.10	-	-
(11)	ซื้อ-ขาย เครื่องมือและอุปกรณ์	บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มันคง ไคฟิ	-	46.85	-
(12)	เงินกู้ยืมระหว่างกัน	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	บจก.ฟรีโซน แอสเซท	102.16	-	-
(13)	ดอกเบี้ยรับ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	บจก.ฟรีโซน แอสเซท	0.03	-	-
(14)	ดอกเบี้ยค้างรับ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	บจก.ฟรีโซน แอสเซท	0.03	-	-
(15)	เงินทดรองจ่ายระหว่างกัน	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	บจก.พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	0.37	-	-

## 9.2.2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวมีเงื่อนไขการทำรายการที่ยุติธรรม สมเหตุสมผล และเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรมและถือปฏิบัติเช่นเดียวกันกับบุคคล หรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันทั่วไป โดยไม่มีการดำเนินการที่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยกับบริษัท/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียที่สำคัญ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท นอกจากนี้รายการดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินงานธุรกิจปกติ และเป็นรายการเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกันของบริษัทและมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

## 9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัท และจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นหลัก โดยจะมีราคา หรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม ตลอดจนดำเนินการด้วยความชัดเจน โปร่งใส และยุติธรรม ต่อลูกค้า คู่ค้า และผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท หรือบริษัทย่อย

(บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะต้องปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงฉบับประมวล และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว

#### ขั้นตอนการอนุมัติรายการ

มีการกำหนดอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่กำหนดไว้แล้ว และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ เพื่อสอบทานรายการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมอย่างเพียงพอ เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### ส่วนที่ 3 งบการเงิน

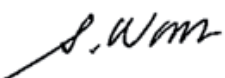
#### รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งข้อมูลทางการเงินของบริษัทที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยงบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและนโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ภายใต้หลักความระมัดระวังและความสมเหตุสมผลในการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในงบการเงินของบริษัทเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ เพื่อจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมและมั่นใจได้ว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลาที่จะรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท รวมทั้งเพื่อเป็นการป้องกันการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ กำกับดูแลคุณภาพและความน่าเชื่อถือของระบบบัญชีระบบตรวจสอบระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพิจารณาการทำการค้าระหว่างกัน รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้แสดงความเห็นในเรื่งดังกล่าวไว้ในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชี และได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยได้รับข้อมูลและเอกสารต่างๆ จากบริษัทเพียงพอต่อการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เพื่อแสดงความเห็นอย่างอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า โดยรวมระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอ เหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างเป็นเหตุเป็นผลว่างบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีความน่าเชื่อถือปฏิบัติถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย รวมทั้งถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์  
ประธานกรรมการ

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 (ข) และ 6 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท</p> <p>เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ความไม่แน่นอนเหล่านี้ต้องอาศัยดุลยพินิจ ทั้งนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและกำไรขั้นต้น ซึ่งข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหาร เพื่อทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและทำการทดสอบประสิทธิภาพของการควบคุมที่สำคัญของขั้นตอนในการอนุมัติเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย การปรับราคา การกำหนดงบประมาณ และการทบทวนประมาณการต้นทุน</li> <li>- ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของการประมาณราคาที่จะขายได้โดยการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ได้ขายจริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จโดยการเปรียบเทียบประมาณการต้นทุนกับต้นทุนที่เกิดขึ้นและเอกสารประกอบรายการ ซึ่งรวมทั้งการพิจารณาว่า ต้นทุนดังกล่าวได้เป็นส่วนให้แก่โครงการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับนิยามของต้นทุนในการพัฒนาและ</li> <li>- ข้าพเจ้ายังได้ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

#### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

*ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้

ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้



อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

U ธีรรัตน์ นพรัตน์

(ธีรรัตน์ นพรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	172,186,504	164,020,289	75,258,697	61,034,097
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	26	318,007,541	191,063,479	300,007,204	170,053,423
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	26	88,880,249	78,391,443	9,939	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	570,000,000	-	2,075,500,000	2,603,518,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		110,000,000	105,000,000	85,000,000	85,000,000
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	6, 7	4,132,797,908	5,665,617,857	3,502,568,183	4,615,660,257
สินค้าคงเหลือ		4,690,761	3,504,142	747,390	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		148,863,671	113,574,604	141,346,996	179,230,962
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,545,426,634	6,321,171,814	6,180,438,409	7,714,496,739
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	7	21,503,986	4,649,898	5,451,730	4,070,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7, 8	204,151,175	218,461,276	210,846,755	218,117,470
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	5,604,068,283	4,903,818,483
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	605,542,331	326,478,519	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	26	10,125,670	10,125,670	9,186,120	9,186,120
ที่ดินรอการพัฒนา	7	467,837,049	477,053,626	455,717,095	464,933,672
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7, 10	5,193,963,373	5,403,932,060	60,504,923	35,998,579
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7, 11	5,785,383,666	4,994,165,401	1,254,010,000	1,331,796,699
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13	21,074,405	18,122,352	11,640,909	12,417,210
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	160,966,124	75,631,583	71,503,774	37,020,799
เงินมัดจำ		120,000,000	-	90,000,000	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9	781,500,000	-	781,500,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		123,048,880	135,454,860	55,803,361	4,096,463
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		13,495,096,659	11,664,075,245	8,610,232,950	7,021,455,495
รวมสินทรัพย์		19,040,523,293	17,985,247,059	14,790,671,359	14,735,952,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564  
(แบบ 56-1 One Report)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	1,142,136,857	873,195,943	1,092,136,857	873,195,943
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		449,731,569	427,062,319	47,598,138	184,042,984
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	14, 26	284,357,104	290,342,993	56,301,991	191,842,992
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	647,000,000	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	14	1,701,986,162	647,627,752	1,701,986,162	647,627,752
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	14, 26	1,435,816,504	1,720,307,277	917,040,890	1,583,373,019
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 14	-	-	20,000,000	21,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	14	227,473,169	667,775,367	69,396,487	139,358,874
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14, 26	23,023,075	2,995,673	913,939	1,158,832
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	18,645,573	-	-
เงินมัดจำจากลูกค้า		29,114,272	19,244,443	3,178,230	4,291,959
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	351,845,562	363,051,209	142,832,410	177,182,453
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,292,484,274	5,030,248,549	4,051,385,104	3,823,074,808
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	26	-	647,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	14, 26	1,916,694,602	1,680,982,575	733,783,597	965,102,866
หุ้นกู้ระยะยาว	14, 26	3,437,416,466	3,435,233,233	3,139,610,698	2,918,769,547
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14, 26	677,331,633	301,532,752	156,806,897	157,720,836
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	67,494,514	92,495,684	62,099,860	84,579,537
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	17	180,666,634	156,777,603	64,970,893	70,620,371
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,279,603,849	6,314,021,847	4,157,271,945	4,196,793,157
รวมหนี้สิน		12,572,088,123	11,344,270,396	8,208,657,049	8,019,867,965

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 1,117,211,195 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		1,117,211,195	1,117,211,195	1,117,211,195	1,117,211,195
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 1,091,205,066 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		1,091,205,066	1,091,205,066	1,091,205,066	1,091,205,066
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	18	1,484,159,623	1,484,159,623	1,484,159,623	1,484,159,623
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18	4,293,812	3,279,888	4,293,812	3,279,888
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	19	111,721,120	111,721,120	111,721,120	111,721,120
ยังไม่ได้จัดสรร		3,802,669,421	3,976,224,838	3,890,634,689	4,025,718,572
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(25,613,872)	(25,613,872)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		6,468,435,170	6,640,976,663	6,582,014,310	6,716,084,269
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,468,435,170	6,640,976,663	6,582,014,310	6,716,084,269
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,040,523,293	17,985,247,059	14,790,671,359	14,735,952,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,481,141,515	2,530,402,587	2,316,147,886	2,359,401,061
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	341,332,684	374,266,635	9,525,944	7,036,969
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	91,728,250	100,842,630	91,728,250	100,842,630
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	91,041,931	48,373,656	-	-
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	25,821,218	3,043,951	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	9 297,326,716	10,728,752	217,056,578	124,595,758
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	263,293,333	-	-
รายได้อื่น	84,675,037	115,523,383	79,417,846	67,016,795
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,413,067,351</b>	<b>3,446,474,927</b>	<b>2,713,876,504</b>	<b>2,658,893,213</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,035,485,252	1,904,879,768	1,907,314,642	1,771,576,572
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	167,573,863	181,491,406	2,323,866	885,084
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	58,028,648	63,540,017	58,028,648	63,540,017
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	35,029,071	21,811,232	-	-
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	132,988,296	8,961,746	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	232,521,666	242,394,009	157,586,778	185,080,180
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	608,074,348	660,986,659	408,270,732	430,485,127
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,269,701,144</b>	<b>3,084,064,837</b>	<b>2,533,524,666</b>	<b>2,451,566,980</b>
ต้นทุนทางการเงิน	22 (477,464,528)	(378,560,571)	(358,365,306)	(299,593,922)
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าและบริษัทร่วม				
ที่เข้าร่วมได้เสีย	8 60,997,260	6,311,284	-	-
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(273,101,061)</b>	<b>(9,839,197)</b>	<b>(178,013,468)</b>	<b>(92,267,689)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	23 87,789,867	6,418,589	36,172,297	19,453,287
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(185,311,194)</b>	<b>(3,420,608)</b>	<b>(141,841,171)</b>	<b>(72,814,402)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(25,613,872)	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	11,755,777	(6,791,077)	6,757,288	(6,361,504)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	23	11,755,777	(32,404,949)	6,757,288
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(173,555,417)	(35,825,557)	(135,083,883)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(185,311,194)	(3,420,608)	(141,841,171)	(72,814,402)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี		(185,311,194)	(3,420,608)	(141,841,171)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(173,555,417)	(35,825,557)	(135,083,883)	(79,175,906)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(173,555,417)	(35,825,557)	(135,083,883)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	24	(0.1698)	(0.0031)	(0.1300)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		งบการเงินรวม									
		กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
							ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (บาท)	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัท
	1,091,205,066	1,484,159,623	1,375,352	111,721,120	4,106,463,371	-	6,794,924,532	-	6,794,924,532	-	6,794,924,532
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563											
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น											
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น											
18	-	-	1,904,536	-	-	-	1,904,536	-	1,904,536	-	1,904,536
25	-	-	-	-	(120,026,848)	-	(120,026,848)	-	(120,026,848)	-	(120,026,848)
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น											
	-	-	1,904,536	-	(120,026,848)	-	(118,122,312)	-	(118,122,312)	-	(118,122,312)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี											
ขาดทุนสำหรับปี											
	-	-	-	-	(3,420,608)	-	(3,420,608)	-	(3,420,608)	-	(3,420,608)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น											
	-	-	-	-	(6,791,077)	(25,613,872)	(32,404,949)	-	(32,404,949)	-	(32,404,949)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี											
	-	-	-	-	(10,211,685)	(25,613,872)	(35,825,557)	-	(35,825,557)	-	(35,825,557)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563											
	1,091,205,066	1,484,159,623	3,279,888	111,721,120	3,976,224,838	(25,613,872)	6,640,976,663	-	6,640,976,663	-	6,640,976,663

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบประมาณแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม		กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		
			ผลขาดทุนจาก		
			เงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่า		
	ทุนเรือนหุ้น	ใบสำคัญ		ด้วยมูลค่ายุติธรรม	ส่วนได้เสีย
	ที่ออกและ	แสดงสิทธิที่จะ	ทุนสำรอง	ผ่านกำไรขาดทุน	ที่ไม่มีอำนาจ
	ชำระแล้ว	ซื้อหุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	เบ็ดเสร็จอื่น	ควบคุม
หมายเหตุ					ของผู้ถือหุ้น
				(บาท)	
	1,091,205,066	1,484,159,623	3,279,888	111,721,120	3,976,224,838
					(25,613,872)
					6,640,976,663
					-
					1,013,924
					-
					1,013,924
					-
					1,013,924
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-
					11,755,777
					-
					(173,555,417)
					-
					(185,311,194)
					-

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				ใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะ ซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม			
					ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้จัดสรร		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		1,091,205,066	1,484,159,623	1,375,352	111,721,120	4,224,921,326	6,913,382,487	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น								
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	18	-	-	1,904,536	-	-	1,904,536	
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	25	-	-	-	-	(120,026,848)	(120,026,848)	
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	1,904,536	-	(120,026,848)	(118,122,312)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	-	-	(72,814,402)	(72,814,402)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	(6,361,504)	(6,361,504)	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	(79,175,906)	(79,175,906)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		1,091,205,066	1,484,159,623	3,279,888	111,721,120	4,025,718,572	6,716,084,269	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		กำไรสะสม			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
		ใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะ ซื้อหุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้จัดสรร		
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ					
1,091,205,066	1,484,159,623	3,279,888	111,721,120	4,025,718,572	6,716,084,269	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564						
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
การจ่ายโดยหุ้นเป็นเงินสด						
18		1,013,924	-	-	1,013,924	
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		1,013,924	-	-	1,013,924	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(141,841,171)	(141,841,171)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	6,757,288	6,757,288	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	(135,083,883)	(135,083,883)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		4,293,812	111,721,120	3,890,634,689	6,582,014,310	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(185,311,194)	(3,420,608)	(141,841,171)	(72,814,402)
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	295,204,736	254,172,520	63,104,887	64,852,090
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,827,404)	67,696	(1,840,483)	(679,812)
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการลดมูลค่างอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(1,965,995)	754,936	(1,965,995)	754,936
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,257	11,472	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(263,293,333)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	9,081	598,801	(526)	608,450
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(464,775)	(3,301,945)	(361,184)	(3,003,985)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,013,924	1,904,536	1,013,924	1,904,536
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(272,097,468)	-	(52,000,000)	-
ดอกเบี้ยรับ	(24,102,001)	(6,850,275)	(146,544,333)	(115,775,905)
เงินปันผลรับ	(671,554)	(1,175,334)	(18,150,534)	(6,424,318)
ต้นทุนทางการเงิน	477,464,528	378,560,571	358,365,306	299,593,922
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช่วิธีส่วนได้เสีย	(60,997,260)	(6,311,284)	-	-
รายได้ภาษีเงินได้	(87,789,867)	(6,418,589)	(36,172,297)	(19,453,287)
	138,472,008	345,299,164	23,607,594	149,562,225
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(10,479,199)	(17,456,316)	(9,939)	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,275,352,790	(85,166,304)	1,153,676,588	(215,111,837)
สินค้าคงเหลือ	(1,186,619)	(3,504,142)	(747,390)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(46,286,924)	(13,357,989)	13,193,361	(106,544)
ที่ดินรอพัฒนา	9,216,577	48,362,597	9,216,577	48,362,597
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28,035,874	10,281,898	(30,546,200)	666,739
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	81,021,589	237,385,145	(136,378,720)	98,734,661
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	9,909,306	10,152,089	(1,113,729)	(4,348,759)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(15,233,279)	71,967,455	(45,700,313)	(1,836,451)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(10,306,449)	5,425,561	(14,033,067)	3,053,121
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	26,403,680	(64,945,788)	(5,649,478)	11,942,385
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	1,484,919,354	544,443,370	965,515,284	90,918,137
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(65,809,356)	(52,741,798)	(27,296,037)	(27,071,130)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,419,109,998	491,701,572	938,219,247	63,847,007

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	19,721,940	6,620,193	167,943,512	30,142,504
เงินปันผลรับ	44,037,069	3,855,858	18,150,534	6,424,318
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,195,041,952)	(1,847,487,736)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(110,448,770)	(733,125,203)	(5,941,366)	(36,798,920)
เงินสดจ่ายมัดจำค่าซื้อห้องชุดและสิทธิการเช่า	(120,000,000)	-	(90,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,422,633)	(8,665,783)	(3,338,677)	(2,603,880)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	2,055,701	910,160	2,006,168	771,752
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,912,752,411	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(615,000,000)	-	(2,055,000,000)	(1,694,000,000)
เงินสดรับสุทธิชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	45,000,000	-	1,043,978,342	1,053,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น) สุทธิ	(5,000,000)	(5,000,000)	-	15,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(16,854,088)	-	(1,381,730)	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(126,488,368)	746,407,598	(129,592,071)	718,081,334
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(218,117,470)	-	(218,117,470)
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทร่วม	7,270,715	-	7,270,715	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(260,904,400)	(53,948,000)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิเพื่อขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย	221,776,728	-	117,750,000	(62,639,329)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,118,298,058)	(195,797,972)	(928,154,573)	(190,739,691)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(488,578,141)	(398,084,469)	(316,848,665)	(304,486,431)
จ่ายเงินปันผล	-	(120,026,848)	-	(120,026,848)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	227,899,664	113,238,841	177,899,664	113,238,842
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,000,000)	(9,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่นลดลงสุทธิ	(428,708,027)	(1,555,734)	(82,263,275)	(21,828,277)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15,724,193)	(19,772,723)	(9,899,147)	(9,503,148)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,522,597,804	2,009,639,280	1,068,981,030	1,762,039,280
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,881,132,832)	(2,071,539,486)	(1,440,709,681)	(1,364,293,486)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	3,142,000,000	2,153,800,000	2,842,000,000	1,831,800,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(2,371,000,000)	(1,905,000,000)	(2,234,000,000)	(1,750,000,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	707,354,275	(239,301,139)	4,159,926	127,939,932
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	8,166,215	56,602,461	14,224,600	1,047,248
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	164,020,289	107,417,828	61,034,097	59,986,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	5172,186,504	164,020,289	75,258,697	61,034,097

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
	(บาท)			
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช้เงินสด				
โอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51,473,883	102,920,154	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	22,899,630	-	22,899,630
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	506,512,911	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26,334,438	177,100,835	26,334,438	-
โอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินไปเป็นโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	33,560,975	-	33,560,975
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยยังมิได้รับชำระเงิน	781,500,000	-	781,500,000	-
ชำระการซื้อเงินลงทุนบริษัทย่อยด้วยตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	1,539,039,658	21,610,671
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังมิได้รับชำระเงิน	-	647,000,000	-	-
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังมิได้รับชำระเงิน	-	40,294,000	-	-
การได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	365,052,272	302,689,293	-	156,843,267
โอนสิทธิการเช่าไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,212,344,074	-	3,573,773
โอนสิทธิการเช่าไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	156,527,175	-	126,347,518
รับชำระค่าบริการค้ำรับและดอกเบี้ยค้ำรับด้วยการโอนตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	10,610,671

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
7	สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน
8	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
12	สัญญาเช่า
13	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
14	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
15	หนี้สินหมุนเวียนอื่น
16	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
17	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
18	ทุนเรือนหุ้น
19	สำรองตามกฎหมาย
20	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
21	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
22	ต้นทุนทางการเงิน
23	ภาษีเงินได้
24	ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
25	เงินปันผล
26	เครื่องมือทางการเงิน
27	การบริหารจัดการทุน
28	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
29	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

## บริษัท นนคองเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท นนคองเคหะการ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2533 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีของบริษัทได้แก่ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ถือหุ้นร้อยละ 31.51) และนายประทีป ตั้งมิตรธรรม (ถือหุ้นร้อยละ 12.59)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน สร้างคอนโดมิเนียม และรับเหมาก่อสร้างบ้านโครงการของบริษัทตนเอง ให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ ธุรกิจสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ และธุรกิจบริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ เป็นต้น โดยรายละเอียดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

#### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงานยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 9

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### (ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วม การงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นประกอบด้วยปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งสามารถทำให้เกิดผลผลิตได้ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมานั้นกระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่งหรือกระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงานมูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

**(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

**(ค) รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ**

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

**(ง) เครื่องมือทางการเงิน****(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า**

ตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(ด)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรวมต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสาร เว้นแต่สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกและภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมและต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารนั้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี๊ยะที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี๊ยะ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ดอกเบี๊ยะคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี๊ยะที่แท้จริง กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการตัดรายการออกจากบัญชีกำไรและขาดทุนสะสมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผลเว้นแต่ เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

## (ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## (ง.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ใน 'ระดับที่น่าลงทุน' ซึ่งเป็นการจัดอันดับที่เข้าใจในระดับสากล กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

#### (ง.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

#### (ง.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้นำเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ช) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ซ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม



ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารคลังสินค้า / โรงงาน	ตามอายุสัญญาเช่า 23 - 30 ปี
อาคารบนที่ดินเช่า	ตามอายุสัญญาเช่า 22 - 35.5 ปี
อาคารและระบบอาคารเพื่อให้เช่า	10 - 20 ปี
ระบบสาธารณูปโภคบนที่ดินเช่า	10 ปี
เครื่องตกแต่งอาคารเพื่อให้เช่า	5 ปี

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### (ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนในการซื้อถนอม การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สนามกอล์ฟ	30	ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	15 - 35.5	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
ยานพาหนะ	4 - 5	ปี

#### (ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้งานจำกัดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5	ปี
-----------------------	---	----

#### (ฎ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญา นั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลานานหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาแยกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบำรุงและสุทธิจากสิ่งสูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าที่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือกลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้จะบันทึกค่าเสื่อม

ราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วงกลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่าค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

#### (ง) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

### (ฐ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

#### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนองานให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ นั่นสินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

**(ท) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์**

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิแก่พนักงาน (ชำระด้วยตราสารทุน) รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพร้อมๆ กับการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานสามารถเข้าใช้สิทธิได้อย่างไม่มีเงื่อนไขจำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่แท้จริงซึ่งเข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ซึ่งเป็นจำนวนที่เดิมเคยรับรู้ตามจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่เข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ณ วันที่ได้รับสิทธิสำหรับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริการหรือผลงาน มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิจะถูกวัดค่าเพื่อให้สะท้อนถึงเงื่อนไขนั้นและไม่มีการปรับปรุงสำหรับผลต่างระหว่างจำนวนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง

**(ฅ) ประเมินการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

**(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อและวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

### (ค) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

#### (1) การรับรู้รายได้

รายได้รับรู้ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมใน

อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### การขายสินค้าและให้บริการอื่นๆ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า สำหรับสัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนในระดับสูงมากว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้น รายได้ที่รับรู้จะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ

#### (2) ยอดคงเหลือของสัญญา

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะถูกจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้า ก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

#### (ค) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยเงินปันผล ดอกเบี้ยรับและอื่นๆ

#### (ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบ

ระยะเวลาที่รายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ท) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ธ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัทหรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัทหรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ด) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทฟิโนซ่า จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 31.51 และมีกรรมกร่วมกัน
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจการต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)



รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	3,330	492
เงินปันผลรับ	-	-	-	2,700
ดอกเบี้ยรับ	-	-	137,661	109,308
รายได้จากการบริหารงาน	-	-	11,400	9,600
ค่าบริหารโครงการและบุคลากรในโครงการ	-	-	19,931	18,052
ค่าบริการบริหารงาน	-	-	258	440
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	626	700
<b>บริษัทร่วม</b>				
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,129	4,230	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	49,183	19,219	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	17,555	2,680
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้ค่าธรรมเนียม	4,441	3,649	4,441	3,649
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,700	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	20,078	-	-	-
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	34,815	44,277	24,966	32,328
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,140	1,202	1,641	1,202
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	1	1	1	1
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	320	600	320	600
<b>รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ</b>	<b>37,276</b>	<b>46,080</b>	<b>26,928</b>	<b>34,131</b>
<b>บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	10,899	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	832	-	832	-
ค่าบริการบริหารงาน	5,647	11,779	2,555	2,557

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทร่วม	15,980	12,327	-	-
การร่วมค้า	11,449	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	29	-	-
<b>รวม</b>	<b>27,429</b>	<b>12,356</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	95,682	128,479
ค่าบริหารงานค้างรับ	-	-	321	16,050
การร่วมค้า				
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,384	-	-	-
รายได้อื่นค้างรับ	1,109	1,052	1,109	1,052
<b>รวม</b>	<b>7,493</b>	<b>1,052</b>	<b>97,112</b>	<b>145,581</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	589	-	-
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	215	39	214	-
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (รวมอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,765	1,438
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	229	-	214
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>229</b>	<b>2,765</b>	<b>1,652</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	133	-	133	-

เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่				
	31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น (พันบาท)	ลดลง	31 ธันวาคม
2564					
การร่วมค้า	5.50 - 6.50	-	615,000	(45,000)	570,000
รวม		-			570,000

เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่				
	31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น (พันบาท)	ลดลง	31 ธันวาคม
2564					
บริษัทย่อย	4.25 - 5.25	2,603,518	2,055,000	(2,583,018)	2,075,500
รวม		2,603,518			2,075,500

2563					
บริษัทย่อย	4.00 - 5.00	2,027,000	1,694,000	(1,117,482)	2,603,518
รวม		2,027,000			2,603,518

เงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่				
	31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น (พันบาท)	ลดลง	31 ธันวาคม
2564					
บริษัทย่อย	2.00 - 4.25	21,000	-	(1,000)	20,000
รวม		21,000			20,000

2563					
บริษัทย่อย	2.00 - 4.25	30,000	10,611	(19,611)	21,000
รวม		30,000			21,000

## สัญญาสำคัญ

### สัญญาบริการ

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญากับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริการกับกองทรัสต์เพื่อให้บริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโดยมีอัตราค่าบริการในอัตรา 1.32 - 2.25 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาในปี 2582

### สัญญาเช่าพื้นที่

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 ถึง 30 พฤศจิกายน 2566 และมีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

### สัญญาร่วมทุนและจัดตั้งบริษัท

ภายใต้สัญญาร่วมทุนและจัดตั้งบริษัท บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ตกลงกับการร่วมค้า เพื่อให้บริการแนะนำผู้เช่าให้กับ การร่วมค้า โดยมีอัตรารายได้ค่านายหน้าตามที่ระบุในสัญญา

### สัญญาว่าจ้างผู้บริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับการร่วมค้าแห่งหนึ่งเพื่อบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดเวลาการให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 บริษัทย่อยดังกล่าวจะได้รับค่าตอบแทนการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนการทำสัญญาสำหรับการแนะนำผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา

### สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์สตีกส์และ อินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมเพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ บริษัทย่อยดังกล่าวจะได้รับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750 ล้านบาท
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท
3. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

### สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทออยท่างอแม่งหนึ่งได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

### ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ร่วมค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแอส จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้ำ โดยมีวงเงินกู้ยืมรวม 1,281 ล้านบาท (2563: 1,281 ล้านบาท) ภายใต้การค้ำประกัน บริษัทได้ทำสัญญา Letter of Undertaking กับการร่วมค้ำ โดยการร่วมค้ำจะชำระค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 การร่วมค้ำได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 1,231.56 ล้านบาท (2563: 1,141.79 ล้านบาท)

## 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
เงินสดในมือ	849	2,019	590	663
เช็คที่รับใช้	-	65	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	17,910	20,913	1,064	1,830
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	153,033	140,673	73,230	58,210
เงินลงทุนระยะสั้นสภาพคล่องสูง	395	350	375	331
<b>รวม</b>	<b>172,187</b>	<b>164,020</b>	<b>75,259</b>	<b>61,034</b>

## 6 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย	3,404,700	4,748,576	2,774,470	4,118,110
บ้านและบ้านตัวอย่าง	728,218	918,405	728,218	498,913
วัสดุก่อสร้าง	54	777	54	777
<b>รวม</b>	<b>4,132,972</b>	<b>5,667,758</b>	<b>3,502,742</b>	<b>4,617,800</b>
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(174)	(2,140)	(174)	(2,140)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
<b>สุทธิ</b>	<b>4,132,798</b>	<b>5,665,618</b>	<b>3,502,568</b>	<b>4,615,660</b>
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ในระหว่างปี	38,619	34,565	38,619	34,565
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม(ร้อยละต่อปี)	3.50-4.75	3.50 - 4.75	3.50-4.75	3.50 - 4.75
(กลับริายการ) การปรับลดมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับที่รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(1,966)	755	(1,966)	755

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 51.47 ล้านบาท (2563: 102.92 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวกับบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 1,738.40 ล้านบาท (2563: 3,071.89 ล้านบาท) คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

## 7 สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	2,017	463	1,382	-
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน	19,487	4,187	4,070	4,070
	21,504	4,650	5,452	4,070
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	204,151	-	210,847	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3,400,087	4,485,824	2,750,087	3,439,509
ที่ดินรอการพัฒนา	157,503	157,503	157,503	157,503
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,407,462	2,430,387	54,970	-
ที่ดินและอาคาร	2,400,802	1,787,153	942,734	468,731
<b>รวม</b>	<b>9,591,509</b>	<b>8,865,517</b>	<b>4,121,593</b>	<b>4,069,813</b>

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัท และเป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียลเป็นจำนวน 21,847,100 หน่วย คิดเป็นราคาทุนตามงบเฉพาะกิจการจำนวน 210.85 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

		งบการเงินรวม						
	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ
		2564	2563 (ร้อยละ)			2564	2563 (พันบาท)	
บริษัทร่วม								
บริษัท สยามคิตตี้เอนต์ จำกัด	ผลิตปูนซีเมนต์	40.64	40.64	235,000	154,079	-	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ลิงท์ จำกัด	ค้าทราย	36.07	36.07	18,000	6,493	-	-	-
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน								
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
พรอสเพคเคไดรลิตีคิกส์และ								
อินดัสเทรียล	กอล์ฟรีสอร์ท	8.92	8.92	2,450,000	210,847	204,151	218,461	188,974
					371,419	204,151	218,461	
การร่วมค้า								
บริษัท บีเอฟพีแอนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
บางปะกง จำกัด	เพื่อให้เช่า	50.00	-	500,000	250,000	242,390	-	-
บริษัท บีเอฟพีแอนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
วังน้อย จำกัด	เพื่อให้เช่า	50.00	-	5,000	2,500	477	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
บีเอฟพีแอนด์ จำกัด	เพื่อให้เช่า	40.00	40.00	816,196	314,773	362,675	326,479	-
					567,273	605,542	326,479	
					938,692	809,693	544,940	
รวม								



**บริษัทร่วมและการร่วมค้าทางหมวดตะเป็๓ดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย**

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ลักษณะ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาหุ้น	การด้อยค่า	ราคาหุ้น-สุทธิ	มูลค่ายุติธรรมสำหรับ
ธุรกิจ	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(ร้อยละ)			(พันบาท)		
บริษัทรวม						
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน						
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
พรอเซสเพคโบลิตีเกิดและ						
อินดัสเทรียล	8.92	2,450,000	210,847	-	210,847	233,764
				-		188,974

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	
<b>บริษัทร่วม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	218,461	12,998	218,117	-
เพิ่มเงินทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และ อินดัสเทรียล	-	218,117	-	218,117
รับคืนเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	(7,270)	-	(7,270)	-
รับเงินปันผลจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	(17,555)	(2,680)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ตามวิธีส่วนได้เสีย	10,515	(9,974)	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<b>204,151</b>	<b>218,461</b>	<b>210,847</b>	<b>218,117</b>
<b>การร่วมค้า</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	326,479	256,246	-	-
เพิ่มเงินทุนบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด	250,000	-	-	-
เพิ่มเงินทุนบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด	2,500	-	-	-
เพิ่มเงินทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด	8,404	53,948	-	-
รับเงินปันผลจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด	(25,811)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย	50,482	16,285	-	-
การตัดรายการขายลง (Downstream transaction)	(6,512)	-	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<b>605,542</b>	<b>326,479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### การซื้อเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าร่วมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564 บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ได้จัดตั้งบริษัท บางปะกง อินดัสเทียล แลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย และบริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก บริษัททั้งสองแห่งได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ได้ชำระค่าหุ้นของทั้งสองบริษัทดังกล่าวเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงินรวม 10 ล้านบาท บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด มีสัดส่วนการลงทุนในทั้งสองบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้จัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อเช่า บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

### การเรียกชำระค่าหุ้นในการร่วมค้า

ในเดือนเมษายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 8.40 ล้านบาท

### การรับคืนเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทรับคืนหน่วยลงทุนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทียลในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท และ 0.0520 บาท ตามลำดับ และคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6.13 ล้านบาท และ 1.14 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทร่วมและการรวมค่าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการรวมค่าที่มีสาระสำคัญซึ่งนำเสนออยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการรวมค่า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน				บริษัท เฟรเซอร์ส				บริษัท บีเอฟทีเทรด			
	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				พร็อพเพอร์ตี้				บางปะกง จำกัด			
	พรอสเพค โคลิสติกส์				บีเอฟทีเทรด จำกัด				บริษัท บีเอฟทีเทรด			
	และอินดัสเทรียล								จำกัด			
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้					(พันบาท)							
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	443,197	152,545	279,435	120,490	40,522	-	7	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	209,291	99,882	134,008 <sup>ก</sup>	40,713 <sup>ก</sup>	(5,421) <sup>ก</sup>	-	(820) <sup>ก</sup>	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	209,291	99,882	134,008	40,713	(5,421)	-	(820)	-	-	-	-	-
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	8.92	8.92	40.00	40.00	50.00	-	50.00	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้น)	18,662	8,907	53,603	16,285	(2,711)	-	(410)	-	-	-	-	-
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท	(8,147)	(5,883)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	10,515	3,024	53,603	16,285	(2,711)	-	(410)	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	280,313	276,638	123,343 <sup>ข</sup>	133,635 <sup>ข</sup>	63,666 <sup>ข</sup>	-	16,216 <sup>ข</sup>	-	-	-	-	-

	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน				บริษัท เพอร์เซอรัส				บริษัท บีเอฟทีแชนด์			
	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				พร็อพเพอร์ตี้				บริษัท บีเอฟทีแชนด์			
	พรอสเพค โฉฉติคส์				บีเอฟทีแชนด์ จำกัด				บางปะกง จำกัด			
	และอินดัสเทรียล											
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)											
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,343,600	3,429,414	2,003,956	2,045,460	4,216,224	-	641,749	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	(200,649)	(201,885)	(243,136) <sup>(*)</sup>	(368,490) <sup>(*)</sup>	(897,228) <sup>(*)</sup>	-	(458,099) <sup>(*)</sup>	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,027,813)	(1,039,613)	(977,475) <sup>‡</sup>	(994,407) <sup>‡</sup>	(2,888,084) <sup>‡</sup>	-	(195,686) <sup>‡</sup>	-	-	-	-	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)</b>	<b>2,395,451</b>	<b>2,464,554</b>	<b>906,688</b>	<b>816,198</b>	<b>494,578</b>	<b>-</b>	<b>4,180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	8.92	8.92	40.00	40.00	50.00	-	50.00	-	-	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท (ตามสัดส่วนการถือหุ้น)	213,607	219,769	362,675	326,479	247,289	-	2,090	-	-	-	-	-
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท	(9,456)	(1,308)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การตัดรายการขาลง (Downstream transaction)	-	-	-	-	(4,899)	-	(1,613)	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า</b>	<b>204,151</b>	<b>218,461</b>	<b>362,675</b>	<b>326,479</b>	<b>242,390</b>	<b>-</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้		บริษัท บีเอฟทีแชนด		บริษัท บีเอฟทีแชนด	
	บีเอฟทีแชนด จำกัด		บางปะกง จำกัด		รังสิต จำกัด	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)					
หมายเหตุ						
ก. รวบรวมรายการต่อไปนี้						
- ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	51,740	9,422	-	-	-	-
- ดอกเบี้ยจ่าย	34,364	25,826	44,127	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24,646	(436)	1,557	-	-	-
ข. รวบรวมรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	57,380	49,531	23,037	-	3,526	-
ค. รวบรวมรายการหนี้สินทางการเงินหมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	(102,320)	(95,274)	(884,000)	-	(256,000)	-
ง. รวบรวมรายการหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	(958,566)	(969,794)	(2,880,574)	-	(177,835)	-

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ราคาทุน		ราคาทุน-สุทธิจากการตัดย้อยค่า	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563
		(ร้อยละ)		(พันบาท)			
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>							
บริษัท แมนคอน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	20,000	32,870	-	32,870
บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการด้านสุขภาพ	100.00	100.00	100,000	100,000	-	100,000
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	100.00	100.00	2,260,000	2,045,450	-	2,045,450
บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	3,000	3,000	-	3,000
บริษัท มั่นคง โลฟ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการสถานที่พักผ่อน	100.00	100.00	2,600,000	2,599,999	-	2,599,999
บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้บริการด้านสุขภาพ	100.00	100.00	35,000	34,999	-	34,999
เนสส์วิลเลจ จำกัด	พยาบาลและสุขภาพ	100.00	100.00	137,750	87,500	-	137,750
บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-	650,000	-	-	650,000
<b>รวม</b>				<b>5,604,068</b>	<b>4,903,818</b>	<b>-</b>	<b>5,604,068</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						ราคาหุ้น-สุทธิ	
	กิจการ						จากการซื้อขาย	
	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาหุ้น	การด้อยค่า	ราคาหุ้น-สุทธิ		
		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2563
		(ร้อยละ)			(พันบาท)			
<b>บริษัท ย่อยทางอ้อม</b>								
<b>บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง</b>								
จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน								
บริษัท พรอสเพค								
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) พัฒนาก่อสร้างหริมทรัพย์								
บริษัท พรอสเพค รีท								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด								
(ถือหุ้นร้อยละ 100								
ผ่านบริษัท พรอสเพค ดี								
เวลลอปเม้นท์ จำกัด)								
บริษัท ฟรีไซน แอสเซท								
จำกัด								
(ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน								
บริษัท พรอสเพค ดี								
พัฒนาก่อสร้างหริมทรัพย์								
เพื่อให้เช่า								
<b>รวม</b>								

บริษัท ย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงาน



**รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
	(พันบาท)	
<b>บริษัทย่อย</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	4,903,818	4,819,568
เพิ่มเงินทุนในบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด	50,250	84,250
เพิ่มเงินทุนในบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	650,000	-
ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด	1,060,000	-
ขายเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด	(1,060,000)	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<b>5,604,068</b>	<b>4,903,818</b>

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติให้บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 33.50 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 50.25 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดตั้งใหม่และเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 650 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัทได้ชำระค่าหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 1,060 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 10,020,048 หุ้น แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,019,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 50 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในวาระรวม 1,112 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 330.5 ล้านบาท และบริษัทได้รับส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 739.5 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และ 42 ล้านบาท โดยไม่มีอัตราดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีกำหนดรับเงินในเดือนมีนาคม 2566 และมิถุนายน 2566 ตามลำดับ และค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่งในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและแสดงเป็นลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเป็นจำนวนเงิน 272 ล้านบาทและ 52 ล้านบาทตามลำดับ ภายใต้ “กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด จำนวน 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่ารวม 182.50 ล้านบาท ในราคา 100 ล้านบาท จากบริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,824,998 หุ้น และผู้ถือหุ้นรายอื่นอีก 2 หุ้น โดยผู้ขายไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งนี้บริษัท

ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการโดยมีทุนจดทะเบียน 182.50 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยทำสัญญาซื้อขายหุ้นและได้รับการโอนหุ้น ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้รับสินทรัพย์ที่ระบุได้ส่วนใหญ่เป็นสิทธิการเช่ารายการนี้ถูกรับรู้เป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจเนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมากระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	หมายเหตุ	(พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		4,778
ลูกหนี้การค้า		10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		657
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	129,200
อุปกรณ์		25
เจ้าหนี้การค้า		(4,924)
หนี้สินตามสัญญาเช่า		(29,746)
<b>สุทธิ</b>		<b>100,000</b>

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุง TFRS3 เรื่อง คำนิยามของธุรกิจ ซึ่งได้อธิบายคำนิยามของธุรกิจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น และให้แนวทางในการประเมินว่ารายการเป็นการรวมธุรกิจหรือไม่ นอกจากนี้ การปรับปรุงได้เพิ่มทางเลือกในการใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกระบวนการและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์ แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมากระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่ง หรือที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงกับรายการซื้อที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

## 10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม		5,723,279	4,833,811	39,842	39,842
เพิ่มขึ้น		1,181,685	2,618,325	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนใน					
บริษัทย่อย	9	129,200	-	-	
จำหน่าย	12.2	-	(2,008,055)	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย		(1,069,065)	-	-	-
โอนจากอสังหาริมทรัพย์					
พัฒนาเพื่อขาย	7	51,474	102,920	-	-
โอนจาก (ไป) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	(558,730)	176,278	29,280	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		5,457,843	5,723,279	69,122	39,842
ค่าเสื่อมราคาสะสมและ					
ขาดทุนจากการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม		319,347	460,886	3,843	2,543
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		141,288	177,586	1,816	1,300
โอนจาก (ไป) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	(78,552)	(823)	2,958	-
จำหน่าย	12.2	-	(318,302)	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย		(118,203)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		263,880	319,347	8,617	3,843
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		5,193,963	5,403,932	60,505	35,999

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินและก่อสร้างอาคารใหม่ที่ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 6.07 ล้านบาท (2563: 15.31 ล้านบาท) มีอัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ร้อยละ 3.75- 5.00(2563: ร้อยละ 4.25 - 5.00)

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	

#### จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า	341,333	374,267	6,196	6,544
---------------	---------	---------	-------	-------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2,513.16 ล้านบาท (2563: 3,309.30 ล้านบาท) ประเมินราคาโดยผู้บริหาร โดยวิธีมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดมีราคาประเมินจำนวน 2,811.93 ล้านบาท (2563: 3,354.23 ล้านบาท) นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนที่เหลือซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2,680.80 ล้านบาท (2563: 2,094.63 ล้านบาท) อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

#### เทคนิคการประเมินมูลค่า

#### ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีความสำคัญ

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ (5% - 10% ทุก 3 ปี)</li> <li>• อัตราการเช่าพื้นที่ (อยู่ในช่วงระหว่าง 76% - 100%)</li> <li>• อัตราคิดลด (อยู่ในช่วงระหว่าง 3% - 10%)</li> <li>• อัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้า (อยู่ในช่วงประมาณ 160 - 380 บาท/ตารางเมตร/เดือน)</li> <li>• อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน (อยู่ในช่วงประมาณ 700 - 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน)</li> <li>• อัตราค่าเช่าพื้นที่เพื่อให้บริการ (อยู่ในช่วงประมาณ 100,000 - 500,000 บาท/เดือน)</li> </ul>
--	---

## 11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

		งบการเงินรวม					
		ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)	งานระหว่าง การก่อสร้าง
หมายเหตุ							รวม
<b>ราคาทุน</b>							
10	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,256,811	209,262	865,282	92,128	39,492	4,941,885
	เพิ่มขึ้น	-	-	67,073	63,480	7,142	623,450
	โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขาย	5,423	-	17,477	-	-	22,900
	โอนมาจาก (โอนไป)	(180,476)	-	19,252	-	(84)	(176,278)
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำหน่าย / โอน ตัดจำหน่าย	(1,350)	-	678,852	(1,059)	2,656	(5,686)
		-	-	-	(894)	(17)	(911)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>		3,080,408	209,262	1,647,936	153,655	49,189	5,405,360
10	และวันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	370,844	11,861	14,647	466,213
	เพิ่มขึ้น	-	-	441,975	-	(60)	558,730
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำหน่าย / โอน ตัดจำหน่าย	34,834	-	(12,466)	(19,988)	180	(8,396)
		-	-	(2,200)	-	(45)	(2,245)
	<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	3,197,223	244,096	2,446,089	145,528	63,911	287,380

งบการเงินรวม									
		เครื่องจักร และอุปกรณ์				เครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)			
หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)	ยานพาหนะ	งานระหว่าง การก่อสร้าง	รวม	
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
	-	149,938	90,643	70,703	14,995	18,035	-	-	344,314
	-	7,178	46,278	8,134	7,466	3,201	-	-	72,257
	-	-	892	-	(69)	-	-	-	823
	-	-	(120)	(1,048)	(1,665)	(2,482)	-	-	(5,315)
	-	-	-	(877)	(7)	-	-	-	(884)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563									
	-	157,116	137,693	76,912	20,720	18,754	-	-	411,195
	-	7,175	109,476	22,489	10,399	4,736	-	-	154,275
	-	-	78,599	-	(47)	-	-	-	78,552
	-	34,834	(11,646)	(26,356)	(1,103)	(3,299)	-	-	(7,570)
	-	-	(2,200)	-	26	-	-	-	(2,174)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564									
	-	199,125	311,922	73,045	29,995	20,191	-	-	634,278

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)	ยานพาหนะ	งานระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้		3,080,408	52,146	1,247,414	76,743	28,469	12,654	225,966	4,723,800
		-	-	262,829	-	-	7,536	-	270,365
		3,080,408	52,146	1,510,243	76,743	28,469	20,190	225,966	4,994,165
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้		3,197,223	44,971	1,530,509	72,483	33,916	7,334	287,380	5,173,816
		-	-	603,658	-	-	7,910	-	611,568
		3,197,223	44,971	2,134,167	72,483	33,916	15,244	287,380	5,785,384

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน (พิมพ์)	ยานพาหนะ	งานระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	507,465	209,262	832,835	91,957	29,008	23,710	763	1,695,000
เพิ่มขึ้น	-	-	1,488	1,347	4,346	3,080	2,849	13,110
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขาย	5,423	-	17,477	-	-	-	-	22,900
จำหน่าย / โอน	-	-	3,140	(1,059)	(663)	(2,501)	(3,460)	(4,543)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(895)	(14)	-	-	(909)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	512,888	209,262	854,940	91,350	32,677	24,289	152	1,725,558
และวันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	940	904	4,603	42	34	6,523
เพิ่มขึ้น	-	-	(29,280)	-	-	-	-	(29,280)
โอนมาจาก (โอนไป)	-	-	(16,255)	(21,252)	667	(3,603)	(49)	(5,658)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	34,834	-	-	(43)	-	-	(43)
จำหน่าย / โอน	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	512,888	244,096	810,345	71,002	37,904	20,728	137	1,697,100



		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ที่ดิน	ตมามกอัลฟ์	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน (พิมพ์)	งานระหว่าง การก่อสร้าง
หมายเหตุ							รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	149,938	89,523	70,585	12,143	339,536
	ค่าเสื่อมราคาสัญหรัปี	-	7,177	36,383	8,254	5,393	59,584
	จำนวน / โอน	-	-	(120)	(1,048)	(826)	(4,476)
	ตัดจำนวน	-	-	-	(877)	(6)	(883)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	157,115	125,786	76,914	16,704	393,761
	และวันที่ 1 มกราคม 2564	-	7,175	33,516	8,387	5,991	57,175
	ค่าเสื่อมราคาสัญหรัปี	-	-	(2,958)	-	-	(2,958)
	โอนมาจาก (โอนไป)	-	34,834	(7,463)	(28,905)	(81)	(4,914)
10	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	26	26
	จำนวน / โอน	-	-	-	-	-	-
	ตัดจำนวน	-	199,124	148,881	56,396	22,640	443,090
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	-	-	-

งบการเงินเฉพาะกิจการ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)	ยานพาหนะ	งานระหว่างทำการก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	512,888	52,147	466,325	14,436	15,973	3,447	152	1,065,368
	-	-	262,829	-	-	3,600	-	266,429
	512,888	52,147	729,154	14,436	15,973	7,047	152	1,331,797
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	512,888	44,972	419,955	14,606	15,264	374	137	1,008,196
	-	-	241,509	-	-	4,305	-	245,814
	512,888	44,972	661,464	14,606	15,264	4,679	137	1,254,010

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 143.77 ล้านบาท และ 142.37 ล้านบาท ตามลำดับ (2563:118.74 ล้านบาท และ 111.74 ล้านบาทตามลำดับ)

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 27.36 ล้านบาท (2563: 27.24 ล้านบาท)

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12

## 12 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

บริษัท

- 12.1 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2591 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วงที่ดิน เป็นจำนวนรวม 420.8 ล้านบาท โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินในระหว่างปี 2561 และ 2562 เป็นจำนวน 125.4 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ต่อมาในการประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริหารมีมติให้แก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ทำกับผู้ให้เช่าเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าจาก 30 ปี เป็น 35 ปี 6 เดือนโดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2597 โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวน 30 ล้านบาท

บริษัทย่อย

- 12.2 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2553 บริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อให้เช่าช่วงที่ดินตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 บริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงของที่ดิน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจในปี 2558 เป็นจำนวน 602.66 ล้านบาท

ในวันดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยอีก 2 ฉบับ เพื่อให้เช่าช่วงที่ดินตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 จนถึงวันที่ 8 มกราคม 2583 และตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 จนถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2582 บริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงของที่ดิน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจในปี 2558 เป็นจำนวนรวม 534.12 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินโดยทันทีที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่าจำนวน 1,393.27 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัท ย่อย โดยบริษัทย่อยดังกล่าวตกลงคืนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูเอชโซนที่อยู่ภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1,689.75 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วง ตกลงชำระค่าปรับให้กับบริษัทย่อยอันเนื่องมาจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินเพื่อยกเลิกพื้นที่การเช่าช่วง ดังกล่าว โดยบริษัทย่อยจะได้รับค่าปรับจากการคืนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 1,953.04 ล้านบาท

ต่อมา บริษัทย่อยได้รับชำระค่าปรับดังกล่าวแล้วเป็นจำนวน 1,912.75 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 40.29 ล้านบาท จะ ได้รับชำระภายในหนึ่งปีตามที่กำหนดในบันทึกข้อตกลงดังกล่าวและแสดงเป็นลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในงบ แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนจำนวน 263.29 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต่อมาในเดือน มกราคม 2565 บริษัทได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 40.29 ล้านบาทแล้ว

- 12.3 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อให้เช่าช่วง ที่ดินตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2584 บริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วง ที่ดินทั้งจำนวน เป็นจำนวนรวม 3.93 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตก เป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า
- 12.4 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561 วัดแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาให้ใช้สอยที่ดินเพื่อทำประโยชน์อาคารที่จ่อติดกับ บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ บริษัทย่อยตกลงชำระเงินค่าก่อสร้าง อาคารเพื่อตอบแทนการใช้สิทธิในที่ดินภายใต้สัญญาดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของวัดเมื่อครบกำหนดระยะเวลา เช่า
- 12.5 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อพัฒนาล้างสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยจ่ายชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 กลุ่มบริษัทได้จ่าย ค่าตอบแทนการเช่าที่ดิน ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 52.72 ล้านบาท และบันทึกสิทธิการเช่าที่ดินภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 12.6 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2564 บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซตส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งไม่ใช่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม และศูนย์สุขภาพ ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกับผู้ให้เช่า สัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลาเช่า 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2585 โดยบริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาและวางเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้าน บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลง ให้คำมั่นแก่ผู้เช่าในการให้ต่อระยะเวลาเช่าได้อีก 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2585 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2606 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาบริษัทย่อยจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรเวณออกจากที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างและส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าในสภาพการใช้งานปกติให้แก่ผู้ให้เช่า กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการใช้ ภายใต้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 365.05 ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	

#### จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	6,569	4,352	-	-
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำและระยะสั้น	4,048	3,096	2,474	2,474

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 15.72 ล้านบาท และ 9.9 ล้านบาท ตามลำดับ(2563:19.77 ล้านบาท และ 9.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

- 12.7 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานและคลังสินค้ากับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ("ผู้เช่า") สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา
- 12.8 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่ง ("ผู้เช่า") โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 8 ปี นับจากวันที่เปิดให้บริการ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2571 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา และชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมอีกร้อยละส่วนเพิ่มจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของผู้เช่า ตามที่ระบุในสัญญา

13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์
	(พันบาท)	
<b>ราคาทุน</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	21,259	20,226
เพิ่มขึ้น	8,665	2,604
จำหน่าย	(651)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 1 มกราคม 2564	29,273	22,830
เพิ่มขึ้น	8,422	3,339
จำหน่าย	(16)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	37,679	26,169
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	6,895	6,445
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,329	3,968
จำหน่าย	(73)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 1 มกราคม 2564	11,151	10,413
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,455	4,115
จำหน่าย	(1)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	16,605	14,528
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	18,122	12,417
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	21,074	11,641

## 14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

งบการเงินรวม						
หมายเหตุ	ส่วนที่มีหลักประกัน	2564	รวม	ส่วนที่มีหลักประกัน	2563	รวม
		ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน			ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	
(พันบาท)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	1,142,137	1,142,137	-	873,196	873,196
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,701,986	1,701,986	-	647,628	647,628
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
บุคคลและกิจการอื่น	-	227,473	227,473	-	667,775	667,775
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,201,052	-	2,201,052	1,971,326	-	1,971,326
หุ้นกู้ระยะยาว	-	4,873,233	4,873,233	-	5,155,540	5,155,540
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,553	696,802	700,355	-	304,528	304,528
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย						
ดอกเบี้ย	2,204,605	8,641,631	0,846,236	1,971,326	7,648,667	9,619,993

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	ส่วนที่มีหลักประกัน	2564	รวม	ส่วนที่มี	2563	รวม	
		ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน			
		(พันบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน	-	1,092,137	1,092,137	-	873,196	873,196	
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,701,986	1,701,986	-	647,628	647,628	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้อง	4						
กัน	-	20,000	20,000	-	21,000	21,000	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
บุคคลและกิจการอื่น	-	69,396	69,396	-	139,359	139,359	
เงินกู้ยืมระยะยาว	790,086	-	790,086	1,156,946	-	1,156,946	
หุ้นกู้ระยะยาว	-	4,056,652	4,056,652	-	4,502,143	4,502,143	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	157,721	157,721	-	158,880	158,880	
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ย	790,086	7,097,892	7,887,978	1,156,946	6,342,206	7,499,152	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 4,463.28 ล้านบาท และ 2,569.50 ล้านบาท ตามลำดับ (2563: 4,686.40 ล้านบาท และ 2,640 ล้านบาท ตามลำดับ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยสินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 7)

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่มีหลักประกัน

#### บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 4,635.58 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.25 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.50 ต่อปี บริษัทได้นำเงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 7)

#### บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 2,982 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปีและอัตรา MLR บวกด้วยร้อยละ 0.20 ต่อปี บริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สิทธิการเช่าที่ดินและปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 7)

บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เป็นต้น

#### หุ้นกู้

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	มูลค่าที่ตราไว้			วันออก	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย
	จำนวน (พันหน่วย)	ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)				
<b>หุ้นกู้ระยะสั้น</b>							
<b>บริษัท</b>							
ครั้งที่ 1/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	330.6	1,000	330.6	29 เมษายน 2564	270 วัน	24 มกราคม 2565	3.90
ครั้งที่ 2/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	300	1,000	300	26 สิงหาคม 2564	180 วัน	22 กุมภาพันธ์ 2565	3.70
ครั้งที่ 3/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	500	1,000	500	19 ตุลาคม 2564	269 วัน	15 กรกฎาคม 2565	3.90
ครั้งที่ 4/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	175	1,000	175	24 พฤศจิกายน 2564	268 วัน	19 สิงหาคม 2565	3.90
ครั้งที่ 5/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	400	1,000	400	24 ธันวาคม 2564	90 วัน	24 มีนาคม 2565	3.50
รวม			1,705.6				



หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	มูลค่าที่			วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ	
	จำนวน	ต่อหน่วย	มูลค่ารวม			กำหนด	อัตรา
	(พันหน่วย)	(บาท)	(ล้านบาท)	ตราสารหนี้	ตราสารหนี้	ไถ่ถอน	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>หุ้นกู้ระยะยาว</b>							
<b>บริษัท</b>							
ครั้งที่ 1/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	687.5	1,000	687.5	11 มิถุนายน 2562	3 ปี	11 มิถุนายน 2565	5.00
ครั้งที่ 2/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,565	1,000	1,565	12 ธันวาคม 2562	3 ปี 11 เดือน	1 ธันวาคม 2566	5.75
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	230.3	1,000	230.3	28 สิงหาคม 2563	1 ปี 5 เดือน	15 กุมภาพันธ์ 2565	4.80
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	451.5	1,000	451.5	28 สิงหาคม 2563	2 ปี 6 เดือน	28 กุมภาพันธ์ 2566	5.60
ครั้งที่ 1/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	500	1,000	500	29 เมษายน 2564	2 ปี	29 เมษายน 2566	5.25
ครั้งที่ 2/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	636.4	1,000	636.4	28 พฤษภาคม 2564	2 ปี 10 เดือน	28 มีนาคม 2567	5.60
			<u>4,070.7</u>				
<b>บริษัทย่อย</b>							
ครั้งที่ 1/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	198	1,000	198	2 สิงหาคม 2562	2 ปี 6 เดือน	2 กุมภาพันธ์ 2565	6.25
ครั้งที่ 1/2563 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	157	1,000	157	13 กุมภาพันธ์ 2563	2 ปี 6 เดือน	13 สิงหาคม 2565	6.25
ครั้งที่ 2/2563 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	165	1,000	165	3 ธันวาคม 2563	2 ปี	3 ธันวาคม 2565	6.25
ครั้งที่ 1/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	300	1,000	300	14 พฤษภาคม 2564	2 ปี	14 พฤษภาคม 2566	6.25
			<u>820</u>				
รวม			<u>4,890.7</u>				

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จากวงเงินเดิมไม่เกิน 3,000 ล้านบาทเป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 6,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทรวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระหนี้

ในการประชุมของคณะกรรมการของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินเทียบเท่าหรือไม่เกิน 1,000 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนในวงแคบไม่เกิน 10 ราย เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	
<b>หุ้นกู้ระยะสั้น</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	650,000	250,000	650,000	250,000
ออกหุ้นกู้	1,705,600	1,150,000	1,705,600	1,150,000
ชำระคืน	(650,000)	(750,000)	(650,000)	(750,000)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,705,600</b>	<b>650,000</b>	<b>1,705,600</b>	<b>650,000</b>
<b>หุ้นกู้ระยะยาว</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,175,300	5,326,500	4,518,300	4,836,500
ออกหุ้นกู้	1,436,400	1,003,800	1,136,400	681,800
ชำระคืน	(1,721,000)	(1,155,000)	(1,584,000)	(1,000,000)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>4,890,700</b>	<b>5,175,300</b>	<b>4,070,700</b>	<b>4,518,300</b>

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2564	
	(พันบาท)	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,705,600	1,705,600
หัก ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(3,614)	(3,614)
<b>หุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกัน</b>	<b>1,701,986</b>	<b>1,701,986</b>
หุ้นกู้ระยะยาว	4,890,700	4,070,700
หัก ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(17,467)	(14,048)
	4,873,233	4,056,652
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,435,817)	(917,041)
<b>หุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน</b>	<b>3,437,416</b>	<b>3,139,611</b>
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		

บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับสถาบันการเงินเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 4-5 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

### 15 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	150,528	127,858	42,517	50,083
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายทั่วไป	66,491	115,745	10,572	41,572
อื่นๆ	134,827	119,448	89,743	85,527
<b>รวม</b>	<b>351,846</b>	<b>363,051</b>	<b>142,832</b>	<b>177,182</b>

### 16 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิตและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โครงการผลประโยชน์	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	92,496	78,532	84,580	73,575
<b>รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	11,192	9,664	7,466	7,280
ต้นทุนบริการในอดีต	-	514	-	-
กำไรจากการลดขนาดโครงการ	(16,724)	-	(16,724)	-
	<b>(5,532)</b>	<b>10,178</b>	<b>(9,258)</b>	<b>7,280</b>

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โครงการผลประโยชน์	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
<b>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	(5,356)	(61)	(3,785)	-
- ข้อสมมติทางการเงิน	(6,909)	3,929	(5,851)	3,743
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(2,429)	4,670	1,189	4,209
	(14,694)	8,538	(8,447)	7,952
<b>อื่นๆ</b>				
ผลประโยชน์จ่าย	(4,775)	(4,752)	(4,775)	(4,227)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>67,495</b>	<b>92,496</b>	<b>62,100</b>	<b>84,580</b>

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2564	2563	2564	2563
	(ร้อยละ)			
อัตราคิดลด	2.07	1.41	2.07	1.41
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4.00 - 6.00	4.00 - 7.00	4.00 - 6.00	4.00 - 7.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0.00 - 22.00	0.00 - 20.00	0.00 - 22.00	0.00 - 20.00

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 10.7 ปี (2563: 10.3 ปี)

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(พันบาท)			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,620)	5,120	(4,094)	4,510
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	5,008	(4,535)	4,412	(4,014)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20 ของข้อสมมติ)	(2,229)	2,669	(1,583)	1,859
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(7,206)	7,627	(6,514)	6,871
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	7,783	(6,955)	7,010	(6,280)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20 ของข้อสมมติ)	(2,919)	3,431	(2,209)	2,575

#### 17 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
เงินมัดจำรับจากลูกค้าตามสัญญาเช่า	110,373	81,235	-	-
เงินสำรองค่าสาธารณูปโภคเพื่อจัดตั้งนิติบุคคล อื่นๆ	51,473	58,754	50,893	58,174
	18,821	16,789	14,078	12,446
<b>รวม</b>	<b>180,667</b>	<b>156,778</b>	<b>64,971</b>	<b>70,620</b>

#### 18 ทุนเรือนหุ้น

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	17 มิถุนายน 2562
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	26,000,000 หน่วย
ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	4 บาท/หุ้น
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับ	26,000,000 หุ้น
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	16 มิถุนายน 2567

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นในโครงการนี้ โดยใช้แบบจำลองทวินาม มูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ วันที่ให้สิทธิซื้อหุ้นอยู่ระหว่าง 0.18 - 0.22 บาทต่อหน่วยโดยมีข้อสมมติในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่สำคัญดังต่อไปนี้

ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ	3.36 บาท/หุ้น
ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวัง	อัตราร้อยละ 24 ต่อไตรมาส
อายุของสิทธิซื้อหุ้น	3.12 - 4.62 ปี
เงินปันผลที่คาดหวัง	อัตราร้อยละ 6 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	อัตราร้อยละ 1.69 - 1.89 ต่อปี ขึ้นอยู่กับช่วงเวลา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1.01 ล้านบาท (2563: 1.90 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2564 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนสิทธิซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยในระหว่างปีของหุ้นสามัญไม่สูงกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

### ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ("ส่วนเกินมูลค่าหุ้น") ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

## 19 สำรองตามกฎหมาย

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

## 20 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 5 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ส่วนงาน 2	ส่วนงานให้เช่าคลังสินค้า โรงงานและอื่นๆ
ส่วนงาน 3	ส่วนงานให้บริการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ
ส่วนงาน 4	ส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์
ส่วนงาน 5	ส่วนงานให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงานซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีส่วนได้เสียสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรม

	งบการเงินรวม					
	ส่วนงานให้เช่า คลังสินค้า โรงงานและอื่นๆ	ส่วนงานให้บริการ สนามบินกอล์ฟ และสปอร์ตคลับ	ส่วนงานบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานให้บริการด้าน สุขภาพและสถานพยาบาล	ส่วนงานอื่น	การตัดรายการ ระหว่างกัน
รวม						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)			
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน						
ดำเนินงาน						
รายได้จากลูกค้าแยก	2,481,142	2,530,402	374,266	91,728	100,843	91,042
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	24,558	-	-	19,931
รวมรายได้	2,481,142	2,530,402	374,266	91,728	100,843	110,973
จังหวัดละในการรับรายได้						
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,481,142	2,530,402	-	91,728	100,843	-
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	374,266	-	-	91,042
รวมรายได้	2,481,142	2,530,402	374,266	91,728	100,843	91,042
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(367,792)	(271,834)	321,316	8,885	9,489	31,137
ก่อนหักภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไรของความร่วมมือ และบริษัทร่วมที่ผู้ วิสัยทัศน์ได้เสีย						
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						
สินทรัพย์ส่วนงาน	6,596,882	6,974,639	4,876,321	729,971	759,048	449
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
หนี้สินส่วนงาน	6,323,101	6,720,728	4,327,888	-	-	2,094
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						

[illegible]



**(ก) ส่วนงานภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ

**(ข) ลูกค้ารายใหญ่**

รายได้ขายที่ดินในโครงการสำหรับปี 2564 จากลูกค้ารายหนึ่งจากส่วนงานที่ 1 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 885.25 ล้านบาท (2563: ไม่มีลูกค้ารายใหญ่) จากรายได้รวมกลุ่มบริษัท

**(ก) รายได้ที่ได้คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่ได้คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 58.83 ล้านบาท (2563: จำนวน 103.88 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือน

**21 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	365,172	326,524	187,111	202,735
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	295,205	254,173	63,105	64,852
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	92,005	144,644	65,047	95,529
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	105,198	85,760	77,509	79,377
ค่าใช้จ่ายในการโอน	18,652	10,446	14,803	8,637
ค่ารักษาความสะอาดและความปลอดภัย	26,060	31,744	22,325	25,023
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	4,048	3,096	2,474	2,474

**โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้**

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 2 ถึงอัตราร้อยละ 15 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

## 22 ต้นทุนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
				(พันบาท)	
ดอกเบี้ยจ่าย					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	626	700
สถาบันการเงิน		521,685	436,594	374,304	319,892
รวมดอกเบี้ยจ่าย		521,685	436,594	374,930	320,592
ต้นทุนทางการเงินอื่น					
		27,826	19,080	22,054	13,567
		549,511	455,674	396,984	334,159
หัก: จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย					
	6	38,619	34,565	38,619	34,565
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
	10	6,065	15,309	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์					
	11	27,362	27,239	-	-
		72,046	77,113	38,619	34,565
สุทธิ		477,465	378,561	358,365	299,594

## 23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	2,917	40,246	-	-
ภาษีงวดก่อนๆที่บันทึกสูงไป	(2,434)	-	-	-
	483	40,246	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(88,273)	(46,665)	(36,172)	(19,453)
รายได้ภาษีเงินได้	(87,790)	(6,419)	(36,172)	(19,453)

งบการเงินรวม						
ภาษีเงินได้		2564			2563	
		(รายได้)	สุทธิ		(รายได้)	สุทธิ
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	จากภาษี	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	จากภาษี
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	เงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	เงินได้
(พันบาท)						
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(14,695)	2,939	(11,756)	8,538	(1,747)	6,791
ขาดทุนจากเงินลงทุนใน						
ตราสารทุนที่กำหนดให้						
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	32,017	(6,403)	25,614
รวม	(14,695)	2,939	(11,756)	40,555	(8,150)	32,405

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	2564	สุทธิ	2563	สุทธิ	
		(รายได้)		(รายได้)		
		ค่าใช้จ่าย	จากภาษี	ค่าใช้จ่าย	จากภาษี	
		ภาษีเงินได้	เงินได้	ภาษีเงินได้	เงินได้	
		(พันบาท)				
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(8,446)	1,689	(6,757)	7,952	(1,591)	6,361
รวม	(8,446)	1,689	(6,757)	7,952	(1,591)	6,361

การกระทหายอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563		2564		2563	
	อัตรา		อัตรา		อัตรา		อัตรา	
	ภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	ภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	ภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	ภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้รวม		(273,10		(9,839)		(178,013)		(92,268)
		1)						
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(54,620)	20	(1,968)	20	(35,602)	20	(18,454)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		-		(222)		-		(748)
รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม		(21,419)		(6,545)		(2,547)		(5,013)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		6,825		1,717		1,977		4,762
การใช้ขาดทุนทางภาษีที่เดิมไม่ได้ บันทึก		(2,057)		(87)		-		-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้ เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชี		2,791		150		-		-
การตัดรายการจากการจัดทำบ การเงิน		(16,876)		536		-		-
ภาษีงวดก่อนที่บันทึกสูงไป		(2,434)		-		-		-
รวม	32	(87,790)	65	(6,419)	20	(36,172)	21	(19,453)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รวม	170,861	83,523	(9,895)	(7,891)	71,504	37,021	-	-
การหักกลบรายการของภาษี	(9,895)	(7,891)	9,895	7,891	-	-	-	-
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้ รอการ ตัดบัญชีสุทธิ	160,966	75,632	-	-	71,504	37,021	-	-

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย)ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (พันบาท)	
2564				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18,354	(1,916)	(2,939)	13,499
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,547	(1,796)	-	751
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	6,403	-	-	6,403
ขาดทุนยกไป	54,004	90,161	-	144,165
อื่นๆ	2,215	3,828	-	6,043
รวม	83,523	90,277	(2,939)	170,861
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,717)	(533)	-	(8,250)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(174)	(1,471)	-	(1,645)
รวม	(7,891)	(2,004)	-	(9,895)
สุทธิ	75,632	88,273	(2,939)	160,966

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย)ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (พันบาท)	
2563				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,522	1,085	1,747	18,354
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,547	-	2,547
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	6,403	6,403
ขาดทุนยกไป	30,126	23,878	-	54,004
อื่นๆ	1,262	953	-	2,215
รวม	46,910	28,463	8,150	83,523
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,055)	(2,662)	-	(7,717)
สิทธิการเช่า	(21,038)	21,038	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(174)	-	(174)
รวม	(26,093)	18,202	-	(7,891)
สุทธิ	20,817	46,665	8,150	75,632

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย)ใน		ณ วันที่
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
1 มกราคม	(พันบาท)		31 ธันวาคม	
2564				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16,916	(2,807)	(1,689)	12,420
สำรองค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	1,054	1,464	-	2,518
ขาดทุนยกไป	17,062	37,894	-	54,956
สินทรัพย์สิทธิการใช้	346	405	-	751
อื่นๆ	1,643	(784)	-	859
รวม	37,021	36,172	(1,689)	71,504
2563				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	14,715	610	1,591	16,916
สำรองค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	-	1,054	-	1,054
ขาดทุนยกไป	-	17,062	-	17,062
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	346	-	346
อื่นๆ	1,262	381	-	1,643
รวม	15,977	19,453	1,591	37,021

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2569 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ ปัจจุบันจำนวน 13.96 ล้านบาทนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

## 24 ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(พันบาท / พันหุ้น)			
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(185,311)	(3,421)	(141,841)	(72,814)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	1,091,205	1,091,205	1,091,205	1,091,205
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>(0.1698)</b>	<b>(0.0031)</b>	<b>(0.1300)</b>	<b>(0.0667)</b>

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ไม่มีผลทำให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานปรับลดลง เนื่องจากราคาตลาดหลักทรัพย์ในช่วงปีของหุ้นสามัญไม่สูงกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

## 25 เงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120.03 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 ตุลาคม 2563

## 26 เครื่องมือทางการเงิน

### (ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล



งบการเงินรวม	มูลค่าตามบัญชี				มูลค่ายุติธรรม
	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
- เงินลงทุนในกองทุนรวม					
ตราสารหนี้					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น					
- เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
หนี้ระยะยาว					
รวม					

[illegible]

งบการเงินเฉพาะกิจการ		มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรม		
	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม (พันบาท)	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น							
- เงินลงทุนในกองทุนรวม	300,007	-	300,007	-	300,007	-	300,007
ตราสารหนี้							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น							
- เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	-	9,186	9,186	-	-	9,186	9,186
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
หนี้สินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	790,086	-	-	771,957	771,957
หนี้กู้ยืมระยะยาว	-	-	4,056,652	-	4,042,848	-	4,042,848

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	มูลค่าตามบัญชี				มูลค่ายุติธรรม	
	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ระดับ 1	ระดับ 2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
- เงินลงทุนในกองทุนรวม						
ตราสารหนี้	170,053	-	-	-	170,053	170,053
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น						
- เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	-	9,186	-	-	-	9,186
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,156,946	-	-	1,157,315
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	4,502,143	-	-	4,473,266

เทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน
เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปรับปรุง
หุ้นกู้ของบริษัท	อ้างอิงราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในตลาดหุ้นกู้โดยสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทย่อย	การคิดลดกระแสเงินสด

(ข) รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด

งบการเงินรวม					
ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการ ของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ	ขาย (พันบาท)	ปรับปรุง มูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2564					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวมที่วัดมูลค่าด้วย					
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ					
ขาดทุน	191,063	2,325,000	(2,198,047)	(8)	318,008
2563					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวมที่วัดมูลค่าด้วย					
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ					
ขาดทุน	934,768	3,344,000	(4,087,106)	(599)	191,063
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการ ของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ	ขาย (พันบาท)	ปรับปรุง มูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2564					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวมที่วัดมูลค่าด้วย					
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ					
ขาดทุน	170,053	1,955,000	(1,825,047)	1	300,007
2563					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวมที่วัดมูลค่าด้วย					
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ					
ขาดทุน	885,739	3,072,000	(3,787,077)	(609)	170,053

## (ค) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทที่มีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

### (ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้า

#### (ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการฉ้อโกงซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ รายละเอียดการกระจุกตัวของรายได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20

ฝ่ายบริหารกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุนั้นคงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า

## ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

## งบการเงินรวม

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(พันบาท)

ยังไม่ครบกำหนดชำระ

27,508

65,738

-

-

เกินกำหนดชำระ :

น้อยกว่า 3 เดือน

15,789

9,837

8

-

3 - 6 เดือน

42,171

2,296

2

-

6 - 12 เดือน

2,677

520

-

-

มากกว่า 12 เดือน

735

-

-

-

รวม

88,880

78,391

10

-

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

-

-

-

-

สุทธิ

88,880

78,391

10

-

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาดังตั้ง 5 วัน ถึง 30 วัน

## (ค.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

## (ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยแสดงจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

งบการเงินรวม						
กระแสเงินสดตามสัญญา						
มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	มากกว่า 2 ปี			
		แต่ไม่เกิน 2 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
		(พันบาท)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	449,732	449,732	-	-	-	449,732
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647,000	647,000	-	-	-	647,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,142,137	1,150,000	-	-	-	1,150,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,701,986	1,743,446	-	-	-	1,743,446
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ						
กิจการอื่น	227,473	230,000	-	-	-	230,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,201,052	377,846	643,210	1,631,394	316,510	2,968,960
หุ้นกู้ระยะยาว	4,873,233	1,496,854	3,074,057	719,491	-	5,290,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	700,355	37,398	59,507	150,861	1,078,435	1,326,201
	11,942,968	6,132,276	3,776,774	2,501,746	1,394,945	13,805,741
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427,062	427,062	-	-	-	427,062
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647,000	-	647,000	-	-	647,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873,196	880,000	-	-	-	880,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	647,628	659,682	-	-	-	659,682
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ						
กิจการอื่น	667,775	680,000	-	-	-	680,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,971,326	358,929	232,218	1,446,660	172,871	2,210,678
หุ้นกู้ระยะยาว	5,155,540	1,753,760	1,549,069	2,333,721	-	5,636,550
หนี้สินตามสัญญาเช่า	304,528	18,329	18,349	54,560	546,734	637,972
	10,694,055	4,777,762	2,446,636	3,834,941	719,605	11,778,944



		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		กระแสเงินสดตามสัญญา				
		มากกว่า 1 ปี	มากกว่า 2 ปี	มากกว่า 5		
		แต่ไม่เกิน 2 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	ปี		
		(พันบาท)				
		มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า			รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	47,598	47,598	-	-	-	47,598
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,092,137	1,100,000	-	-	-	1,100,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,701,986	1,743,446	-	-	-	1,743,446
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000	20,000	-	-	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	69,396	70,000	-	-	-	70,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	790,086	58,982	-	854,254	-	913,236
หุ้นกู้ระยะยาว	4,056,652	937,333	2,764,759	719,491	-	4,421,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	157,721	9,582	9,664	28,444	316,900	364,590
	<b>7,935,576</b>	<b>3,986,941</b>	<b>2,774,423</b>	<b>1,602,189</b>	<b>316,900</b>	<b>8,680,453</b>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	184,043	184,043	-	-	-	184,043
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873,196	880,000	-	-	-	880,000
หุ้นกู้ระยะสั้น	647,628	659,682	-	-	-	659,682
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,000	21,000	-	-	-	21,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	139,359	140,000	-	-	-	140,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,156,946	230,279	96,907	947,688	-	1,274,874
หุ้นกู้ระยะยาว	4,502,143	1,615,790	979,880	2,333,721	-	4,929,391
หนี้สินตามสัญญาเช่า	158,880	9,899	9,982	28,808	325,800	374,489
	<b>7,683,195</b>	<b>3,740,693</b>	<b>1,086,769</b>	<b>3,310,217</b>	<b>325,800</b>	<b>8,463,479</b>

(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

(ค.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนที่มีสาระสำคัญในระหว่างปี ดังนั้นกลุ่มบริษัทไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงในหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ

(ค.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	2564	2563
			(พันบาท)	
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
สินทรัพย์ทางการเงิน				
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	570,000	-	2,075,500	2,603,518
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	110,000	105,000	85,000	85,000
	<u>680,000</u>	<u>105,000</u>	<u>2,160,500</u>	<u>2,688,518</u>
หนี้สินทางการเงิน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,142,137	873,196	1,092,137	873,196
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20,000	21,000
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	227,473	667,775	69,396	139,359
- หนี้ระยะสั้น	1,701,986	647,628	1,701,986	647,628
- หนี้ระยะยาว	4,873,233	5,155,540	4,056,652	4,502,143
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	700,355	304,528	157,721	158,880
	<u>8,645,184</u>	<u>7,648,667</u>	<u>7,097,892</u>	<u>6,342,206</u>
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร				
หนี้สินทางการเงิน				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	<u>2,201,052</u>	<u>1,971,326</u>	<u>790,086</u>	<u>1,156,946</u>

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่

กลุ่มบริษัทไม่บันทึกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่มีการกำหนดอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) เป็นเครื่องมือที่ใช้ ในการป้องกันความเสี่ยงตามการบัญชีการป้องกันความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงานไม่ส่งผลต่อกำไรหรือขาดทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศมีค่าคงที่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ยลดลง 1%	อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ยลดลง 1%
<b>ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน</b>				
2564				(พันบาท)
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	(22,010)	22,010	(7,901)	7,901
2563				
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	(19,713)	19,713	(11,569)	11,569

## 27 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาด และก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

## 28 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
				(พันบาท)
<b>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>				
สัญญาพัฒนาโครงการในส่วนของ				
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	224,715	273,296	224,715	273,296
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	503,746	392,791	37,035	86,978
<b>รวม</b>	<u>728,461</u>	<u>666,087</u>	<u>261,750</u>	<u>360,274</u>
<b>ภาระผูกพันอื่น ๆ</b>				
สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	240,000	-	240,000	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
		(พันบาท)		
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น	212	2,317	-	-
สัญญาบริการสาธารณูปโภค	52,066	53,920	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	464,832	446,765	436,768	418,701
<b>รวม</b>	<b>757,110</b>	<b>503,002</b>	<b>676,768</b>	<b>418,701</b>

#### สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งไม่ใช่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ขาย”) เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและศูนย์สุขภาพ โดยตกลงราคาซื้อขายตามสัญญา 330 ล้านบาท ณ วันทำสัญญาบริษัทชำระเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุดเป็นจำนวน 90 ล้านบาท และบริษัทจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 240 ล้านบาทในวันที่ผู้ขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

#### สัญญาอื่น ๆ

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริหารกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการและบริหารจัดการสถานพยาบาลและสถานพักฟื้น โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 10 ปีนับจากวันที่เปิดให้บริการ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 ถึง 30 พฤศจิกายน 2573 โดยกลุ่มบริษัทตกลงชำระอัตราค่าบริการเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา

## 29 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงเข้าจัดตั้งบริษัทร่วมทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 50 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการดำเนินการด้านศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ เวชศาสตร์ชะลอวัยสุขภาพองค์รวม และสถานฟื้นฟูสุขภาพ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ ให้คำปรึกษา และการรับจ้างบริหารด้านสุขภาพแก่โครงการอื่นๆ รวมทั้งการให้บริการดูแลผู้ป่วยที่ต้องพักฟื้นจากการเจ็บป่วย จากการผ่าตัดและการให้บริการดูแลผู้ป่วยโรคมะเร็ง

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติการประกอบวิชาชีพ	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายสุเทพ วงศ์เศรษฐ ประสานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 15 มิถุนายน 2558)	73 ปี	ปริญญาโท / MBA , University of Wisconsin, ประเทศสหรัฐอเมริกา - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 48/2548	5.54	ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร กรรมการอิสระ	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
					2555 - ปัจจุบัน		บริษัท บางจากคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2554 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท น้ำตาลนครบุรี จำกัด (มหาชน)
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีพีดี แอสเซท จำกัด
					2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด
					2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นิวคอร์ท จำกัด
					2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเซียกันดั้ม จำกัด
					2561 - 2564	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปริง ดิจิทัล จำกัด
					2560 - 2564	กรรมการ	บริษัท เอสเอสเอส-สยามเจ้าพระยา โฮลดิ้ง จำกัด
					2560 - 2564	กรรมการ	บริษัท เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด
					2557 - 2564	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท หลักทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
					2556 - 2564	ประธานกรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง		อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา								
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม 2 บริษัท								
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัด และบริษัทในกลุ่ม								
- หัวหน้าผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด								
- ที่ปรึกษา บริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด								
2. นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์			58 ปี	- ปริญญาตรี / เศรษฐศาสตร์และการบริหารธุรกิจ Cormegie-MellonUniversity, ประเทศสหรัฐอเมริกา	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน 2545 - ปัจจุบัน 2559 - ปัจจุบัน 2553 - ปัจจุบัน 2550 - ปัจจุบัน 2537 - ปัจจุบัน 2541 - 2561	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระ	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด บริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด บริษัท พลานามัย จำกัด บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ซีเคียเคชั่น จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา								
- กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม 1 บริษัท								
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม								
- หัวหน้าผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด								
- ที่ปรึกษา บริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด								

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	
3. นางสาวดุสิต ดันเจริญ กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหารความยั่งยืน / กรรมการผู้ชำนาญการ / ผู้บริหารระดับสูง (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 25 เมษายน 2560)	50 ปี	-ปริญญาตรีอักษรศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 127/2559 Director Certification Program (DCP) 243/2560	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้ชำนาญการ / ผู้บริหารระดับสูง	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา								
- กรรมการ บริษัทหัตถะเพี้ยนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท							ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม							ไม่มี	ไม่มี
- หัวหน้าผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด							ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด							ไม่มี	ไม่มี
4. นางสาวธิดา สุริยธอร์ กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้ชำนาญการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ผู้บริหารระดับสูง /	59 ปี	-ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหามบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหามบัณฑิต	0.05	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการผู้ชำนาญการ / ผู้บริหารระดับสูง และรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชี	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารและบัญชีการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด ในสายบัญชีและการเงิน (CFO) (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 15 มิถุนายน 2558)		มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย - การอบรมหลักสูตรกรรมการ สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 127/2559 Director Certification Program (DCP) 243/2560 - การอบรม: 1. สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 1.1 บัญชีบริหารเพื่อการวางแผนและการตัดสินใจรุ่นที่ 1/63 1.2 การบริหารความเสี่ยง (ขั้น Advance) - COSO ERM 2017 รุ่นที่ 2/63 2. สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย กิจกรรม TLCA CFO Professional Development Program (TLCA CFO CPD) 2.1 ครั้งที่ 6/2564 แนวทางการลงทุนของนักลงทุนสถาบัน 2.2 ครั้งที่ 7/2564 Economic update for CFO 2.3 ครั้งที่ 8/2564 The modern CFO : Driving Digital Transformation of the Finance and Accounting			2554 - 2558	การเงิน รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนในสา จำกัด
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในเป็นปีที่ผ่านมา							
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม						ไม่มี	ไม่มี
- หุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี	ไม่มี



ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง กรรมการและ กรรมการบริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
5. นางสาวรัชณี มหัตตะกุล กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้อำนวยการ / กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ผู้บริหารระดับสูง (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 26 ตุลาคม 2558)	55 ปี	- ปริญญาโท / MBA, Santa Clara University, ประเทศสหรัฐอเมริกา - การอบรมหลักสูตรกรรมการ สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 Director Certification Program (DCP) 251/2561 - หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program รุ่น 4/2560 ของตลาดหลักทรัพย์ฯ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน  2550 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ  บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)  บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท เอฟพี ฟู้ดเทอริส (2017) จำกัด บริษัท ฟินันซ่า แคปิตอล จำกัด	
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในไม่ใช่นานา							
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท							ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม							ไม่มี
- หัวหน้าผู้จัดการทั้งในส่วนจำกัด							ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด							ไม่มี

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
6. นายอัมรินทร์ ทองใหญ่ อัครวัฒน์ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คัดเลือก / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 15 มิถุนายน 2558)	48 ปี	- ปริญญาโท MBA, Sasin Graduate Institute of Business Administration, Chulalongkorn University - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 59/2549 Audit Committee Program (ACP) 34/2554 Advanced Audit Committee Program (AAP) 28/2561	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คัดเลือก / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ	บริษัท สโตนวัน จำกัด (มหาชน)
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กันตนา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็กซ์ปรีส เอ็ม ซี จำกัด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปรีส อัลไลแอนซ์ จำกัด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปรีส อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปรีส อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์ปรีส อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟิคเนตไฮดิง จำกัด
					2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินฟินิท แคปิตอล จำกัด
					2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท แบล็ค บูล สปอร์ตส์ จำกัด
					2561 - 2562	ผู้บริหาร	บริษัท สโกมาติ (ประเทศไทย) จำกัด
					2561 - 2562	ผู้บริหาร	Scomadi Worldwide Limited
					2561 - 2562	ผู้บริหาร	บริษัท มารินเอ็นจิเนียริง จำกัด
					2558 - 2560	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท โดนาโด เอนเตอร์เทนเมนท์ แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา							
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท						ไม่มี	
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม						ไม่มี	
- หุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด						ไม่มี	
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี	
7. นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์ กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน / กรรมการกำกับดูแลกิจการ (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 15 มิถุนายน 2558)	67 ปี	- ปริญญาโท Arts Program in Social Development, National Institute of Development Administration (NIDA) - การอบรมหลักสูตรกรรมการ สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 136/2560 Advanced Audit Committee Program (AAP) 28/2561	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน / กรรมการกำกับดูแลกิจการ พนักงานการเลือกตั้ง	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา							
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม						ไม่มี	ไม่มี
- หุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี	ไม่มี

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
8. นายธีรพันธุ์จิตตานาน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณา	66 ปี	-ปริญญาโท - บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -ปริญญาตรี - วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -คุณวุฒิพิเศษประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการต่อต้าน (หลักสูตร วตท.) รุ่นที่ 2 - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 140/2560 Advanced Audit Committee Program (AACP) 28/2561	-ไม่มี -	-ไม่มี -	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณา	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
กรรมการกำกับดูแลกิจการ (ได้รับการดำรงตำแหน่ง วันที่ 17 มีนาคม 2560)					2561 - 2563	คำตอบแทน / กรรมการกำกับดูแลกิจการ กรรมการ	บริษัท กุลกันยา จำกัด
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา							
- กรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม						ไม่มี	ไม่มี
- หุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด						ไม่มี	ไม่มี
- ที่ปรึกษาบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี	ไม่มี

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
9. นายศักดิ์นา เน้นเลิศ กรรมการบริหารความเสี่ยง / ผู้บริหารระดับสูง / รองกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย	53 ปี	- ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตร์ บัณฑิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 141/2560	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง / ผู้บริหารระดับสูง/ รองกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
					2554 - 2558	ผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท แอสทรี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งได้มาจากการร้องขอขึ้นไม่ผ่านมา							
10. นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์ รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารการลงทุน และสำนักกรรมการ / เลขานุการบริษัท	51 ปี	- ปริญญาโท EMBA ศินทรังษ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - การอบรมหลักสูตรกรรมการสถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Accreditation Program (DAP) 129/2559 Company Secretary Program (CSP) 74/2559	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารการลงทุนและสำนักกรรมการ / เลขานุการบริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
					2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กองทุน แอสทรี จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา	-	-	-	-		ไม่มี	ไม่มี
							ไม่มี
							ไม่มี
							ไม่มี
11. นางสาวณิรมล อัศวกุลกำเนิด	55 ปี	- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยศรีปทุม - การอบรม: 1. ปี 2563 โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 1.1 เจาะลึกมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์ 1.1 ตามติด Disclosure Form พร้อมรับหลักเกณฑ์กำหนดราคาโอน 2. ปี 2564 โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2.1 แนวปฏิบัติการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับสำคัญ 2.2 จรรยาบรรณวิชาชีพบัญชีและกฎหมายแข่งขันทางการค้า 2.3 TFRS 16 สัญญาเช่าและประเมิน Deferred Tax	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ	วุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท - ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม - หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด - ที่ปรึกษา บริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
	12. นางสาวศุภา โรจนดิทร ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	51 ปี - ปริญญาโท สาขาบริหารการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	0.00	- ไม่มี -	2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น และบริษัทในกลุ่มรวม - บริษัท - ที่ปรึกษาบริษัทจำกัดและบริษัทในกลุ่ม - หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด - ที่ปรึกษา บริษัทที่ปรึกษากฎหมายจำกัด						ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท

[illegible]

หมายเหตุ :-  
1) XXX = ประสิทธิภาพการตรวจตอบ    XX = ประสิทธิภาพการตรวจตอบ    // = การบริการ    /// = การบริการที่ดีและกระบวนการตรวจสอบ



รายละเอียดเกี่ยวกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท กรณีใช้บริการ  
หน่วยงานภายนอก (Outsource)

#### รายละเอียดหน่วยงานตรวจสอบภายใน

หน่วยงานตรวจสอบ : บริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด  
ที่ตั้งสำนักงาน : 8/2 อาคารมัลติพลัส ถนนรามคำแหง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510  
โทรศัพท์ : 0-2540-0183

#### รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้าสำนักงาน : นายสุรพล ถวัลย์วิชัยจิต  
คุณวุฒิการศึกษา :ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย : เลขทะเบียน 3941  
วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบภายในวิชาชีพ (CPIAT) : เลขทะเบียน 734  
ของสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

#### หน้าที่ความรับผิดชอบ :

1. จัดทำแผนการตรวจสอบภายในประจำปีโดยพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยง เพื่อเสนอฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอนุมัติ
2. ดำเนินการตรวจสอบให้บรรลุตามแผนที่กำหนดไว้ รวมทั้งโครงการพิเศษที่ร้องขอและ/หรือสั่งการโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ
3. รายงานผลการตรวจสอบ รวมทั้งความคืบหน้าของการปฏิบัติงานเทียบกับแผนงานที่กำหนดไว้
4. สนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งให้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบและฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับงานตรวจสอบ
5. พัฒนาบุคลากรของหน่วยงานตรวจสอบให้มีความรู้ความชำนาญทั้งด้านวิชาชีพและธุรกิจอย่างเพียงพอรวมทั้งสนับสนุนให้มีวุฒิบัตรทางด้านวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง
6. ดำเนินการอื่นตามที่ได้รับมอบหมาย

#### ประสบการณ์ทำงาน และการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

ปี 2556 – ปัจจุบัน : บริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด / กรรมการบริหาร  
ปี 2555 – 2556 : บริษัท เค พี เอ็ม จี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด / กรรมการบริหาร  
ปี 2542 – 2554 : บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส. ที. แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด / กรรมการบริหาร

#### หลักสูตรอบรม

ปี 2564 : - หลักสูตร Audit working paper  
- หลักสูตร Quality Audit Improvement Program (QAIP)  
- หลักสูตร Compliance Audit  
- หลักสูตร Internal Audit Comprehensive - ความก้าวหน้าด้าน IT  
- หลักสูตร EQCR and Monitoring 1/64

ปี 2563	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดทำงบการเงินรวมเชิงปฏิบัติการ รุ่นที่ 1/63</li> <li>- Corporate Finance รุ่นที่ 1/63</li> <li>- Analytical Thinking in the Internal Audit Process รุ่นที่ 2/63</li> <li>- J-SOX : การควบคุมภายใน แนวคิด หลักการ และการนำไปปฏิบัติใช้</li> <li>- The Role of IT Auditor with PDPA</li> <li>- การบริหารความเสี่ยง ในภาวะวิกฤติ</li> </ul>
ปี 2562	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเด็นที่นักบัญชีต้องระวังและเตรียมความพร้อมสำหรับมาตรฐาน NPAEs ในปัจจุบัน</li> <li>- เตรียมความพร้อมปรับระบบบัญชีและมาตรฐาน NPAEs สำหรับการตรวจสอบบัญชีชุดเดียว</li> <li>- การปรับปรุงข้อมูลทางบัญชีและข้อผิดพลาดในการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> <li>- การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานใหม่ (TFRS 15) และการเปลี่ยนแปลงชุดมาตรฐานการบัญชีที่สำคัญและมีผลกระทบสำหรับกิจการ PAEs และ NPAEs</li> <li>- การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit) รุ่นที่ 1/62</li> <li>- IT Governance and IT Risk Management ยุค 4.0 รุ่นที่ 1/62</li> <li>- เครื่องมือทางการเงิน : IFRS9</li> </ul>
ปี 2561	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน</li> <li>- การตรวจสอบและข้อควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อกิจการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผลข้อมูล</li> <li>- จับประเด็นสำคัญในรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีที่ตามมาตรฐานใหม่</li> <li>- โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (หลักสูตรที่ 10) การประกันคุณภาพของงานตรวจสอบภายใน, มาตรฐานฉบับ 1300, วิธีการสร้างคุณภาพในงานตรวจสอบภายใน, วิธีการประยุกต์มาตรฐานเพื่อปรับปรุงด้านคุณภาพ, วิธีการพัฒนาปรับปรุงคุณภาพในการปฏิบัติ, การวัดผลด้านคุณภาพเป็น KPI</li> <li>- M – Score ดัชนีชี้วัด...? งบการเงินและหลักนิติบัญชีศาสตร์</li> <li>- การปรับปรุงข้อมูลทางบัญชีและข้อผิดพลาดในการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>
ปี 2560	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Internal Audit in Disruptive Technology</li> <li>- COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายใน รุ่นที่ 3/60</li> <li>- รับมือตามเกณฑ์การรับรู้รายได้ใหม่ตาม TFRS15 สำหรับธุรกิจทั่วไป รุ่น ที่ 2/60</li> </ul>
ปี 2559	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเสี่ยง และการกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Risk and IT governance) รุ่น 2/59</li> </ul>
ปี 2556	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายในใหม่ล่าสุด COSO2013, สภาวิชาชีพบัญชี</li> </ul>
ปี 2554 - 2556	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KPMG In-house and on-line training SEC practice</li> <li>- Financial Statement Consolidation</li> <li>- ISQC Practice</li> <li>- Risk Assessment &amp; Management</li> <li>- การเขียนรายงานการสอบบัญชีตามรูปแบบใหม่</li> <li>- การประเมินความเสี่ยงเพื่อการวางแผนการตรวจสอบ</li> <li>- DCP รุ่น 40, DAP</li> </ul>

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง / รายการ	พท.คงเหลือ (ตร.วา)	ผู้ประเมินราคา	ปีประเมิน	ราคาประเมิน (พันบาท)	ภาระผูกพัน
1	ขวนขึ้นบางนา	ช.เกียรติพัฒนาธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	81	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	4,700	-
	ขวนขึ้นฟลอรัลส์ , บรีดไฮด์	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	1,557	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	41,195	-
	ขวนขึ้นกอธฟอเวนิว	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2,490	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	65,897	-
	เบดส์ฟาร์ม ขวนขึ้นซีดี	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	563	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	19,695	-
	ขวนขึ้นทาวนเวิ้งอินทร์-บางใหญ่	ช.แก้วอินทร์ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่(บางบัวทอง) นนทบุรี	245	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2563	27,849	-
	ขวนขึ้นทาวน รังสิต-คลอง 1	ถ.รังสิต-นครนายก ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	1,507	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	185,292	-
	ขวนขึ้นทาวน ราชพฤกษ์ 345	ถ.นนทบุรี-บางบัวทอง ต.ลำโพ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	3,321	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	242,209	ถ.เกียรติวินคิน
	ขวนขึ้นวัชรพล-สามอินทรา	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	644	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	63,667	-
	ขวนขึ้นทาวน บางใหญ่	ช.พระนอน ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ (บางบัวทอง) จ.นนทบุรี	4,568	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	522,988	ถ.เกียรติวินคิน
	ขวนขึ้นทาวน ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	6,927	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	980,131	ถ.เกียรติวินคิน
	ขวนขึ้น ไพร่ม วิลเลจ บางนา	ช.เกียรติพัฒนาธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	9,965	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	885,596	ถ.ไทยพาณิชย์
	ขวนขึ้น ทาวน วิลเลจ บางนา	ช.เกียรติพัฒนาธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	7,266	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2563	690,662	ถ.ไทยพาณิชย์
	ขวนขึ้น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา	ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	6,450	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2563	595,093	ถ.ไทยพาณิชย์
	ขวนขึ้น ทาวน รังสิต-คลอง 3	ต.คลองสาม อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	4,971	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2563	669,518	ถ.ไทยพาณิชย์
	อื่นๆ		133,152	บจ.กรุงเทพประเมินราคา,	2562-2564	902,238	(บางส่วน) : ถ.ไทยพาณิชย์, บมจ.วิริยะประกันภัย

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง / รายการ	พหุ คงเหลือ (ตร.วา)	ผู้ประเมินราคา	ปีที่ประเมิน	ราคาประเมิน (พันบาท)	ภาระผูกพัน
2		ที่ดินรกรกรพัฒนา เพื่อขายอื่นๆ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และสนามกอล์ฟ หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		บจ.กรุ๊ปพัฒนาประเมินราคา,บจ. ที.เค.เมกาเนชั่นท์,บจ.ไทย เซอร์เวเยอร์ฯ	2562-2564	2,822,931  5,635,183 (441,220) 6,174,789 (511,048)	(บางส่วน) : ธ.ทิสโก้
		รวม				19,577,365	

หมายเหตุ:

ทรัพย์สินลำดับที่ 1 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพัฒนาเพื่อขายและที่ดินรกรกรพัฒนา ตามหมายเหตุในงบการเงินหมายเลข 6,7  
ทรัพย์สินลำดับที่ 2-3 เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน , อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งมีอายุการใช้งานและการคิดค่าเสื่อมราคาตามหมายเหตุ 3 (ข) (ณ), หมายเหตุ 10 และ  
11 ในงบการเงินของบริษัท

บริษัทได้ทำการประเมินไว้ในเกิน 3 ปี คือในปี 2562 - 2564 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ส่วนที่ประเมินราคาที่ดินทำ  
ไว้เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี บริษัทได้ปรับราคาประเมินที่ดินในทรัพย์สินลำดับที่ 1 ตามมูลค่าต่างที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าแล้ว โดยใช้วิธีอัตราตัวเฉลี่ยพื้นที่ที่เหลือขาย  
เทียบกับพื้นที่ได้ทำการประเมินไว้ในปี 2561-2564



## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

(Corporate Governance Policy)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)



จริยธรรม จรรยาบรรณ  
และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน  
(Code of Conduct)

ฉบับปรับปรุงปี 2559

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรม จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน (Code of Conduct) ที่เว็บไซต์ของบริษัทภายใต้หัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” [www.mk.co.th](http://www.mk.co.th)

### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์ และนายธีรพันธุ์ จิตดาลาน เป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 4 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท จากการสอบทานและฟังคำชี้แจงจากผู้ตรวจสอบบัญชีและฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นและเชื่อถือได้ว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำตามมาตรฐานบัญชีโดยมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องและครบถ้วน
2. พิจารณาสงวนและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้สอบบัญชีดังกล่าว มีความเหมาะสมทั้งในด้านความรู้ ความสามารถ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอในการทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีให้แก่บริษัทและบริษัทย่อย
3. พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในบริษัท มัลติพลัส ออดิท แอนด์ คอนซัลติง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจากภายนอกซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ของบริษัท โดยประเมินจากทีมงาน ความเพียงพอของจำนวนบุคลากร ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของหน่วยงาน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในแต่ละส่วนของบริษัท ตามแนวทางการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่วางไว้
4. พิจารณาการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การเปิดเผยสารสนเทศของรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่กำกับดูแล
5. พิจารณาอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปี และทบทวนกระบวนการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการบริหารงานของบริษัท และให้ความเห็นชอบในการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานการตรวจสอบภายในเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เป็นหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติงานตามมาตรฐานสากล
6. พิจารณาและรับฟังคำชี้แจงรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในจากผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบริษัทผู้ตรวจสอบภายในที่ได้รับการแต่งตั้งตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดให้หน่วยตรวจสอบเข้าตรวจสอบงานตามความสำคัญของความเสี่ยงที่ประเมินไว้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สรุปประเด็นสำคัญจากการตรวจสอบแต่ละครั้งนำเสนอและแนะนำแก่



คณะกรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบวิธีปฏิบัติ และควมมีประสิทธิภาพที่เพียงพอในการประเมินความเสี่ยงและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยงของฝ่ายต่างๆ และขององค์กร

7. สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีความเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ กับการป้องกันความเสี่ยงจากการดำเนินงานตามแนวนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ ของบริษัท
8. ประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี โดยไม่มีผู้บริหาร เพื่อความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบบัญชีในการรายงาน การถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้รายงานไม่พบ ข้อจำกัดใดที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวังและอย่างเต็ม ความสามารถเพื่อประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทั้งปวง

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายอัฐ ทองใหญ่ อัครนันท์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



การพัฒนาธุรกิจ  
เพื่อการเข้าในระยะยาวและธุรกิจบริการ

Call 1622  
mk.co.th



mk.co.th



/munkongfamily



@munkongfamily



@munkongfamily



/munkongfamily



@munkongfamily

## บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 02 234 8888 โทรสาร 02 234 8880

ทะเบียนเลขที่ 0107536001567