

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 (แบบ 56-1)

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

หน้า

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 2 |
| 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 9 |
| 3. ปัจจัยความเสี่ยง | ส่วนที่ 1 หน้า 28 |
| 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ | ส่วนที่ 1 หน้า 31 |
| 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย | ส่วนที่ 1 หน้า 35 |
| 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | ส่วนที่ 1 หน้า 40 |

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

- | | |
|---|-------------------|
| 7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น | ส่วนที่ 2 หน้า 2 |
| 8. โครงสร้างการจัดการ | ส่วนที่ 2 หน้า 3 |
| 9. การกำกับดูแลกิจการ | ส่วนที่ 2 หน้า 29 |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) | ส่วนที่ 2 หน้า 45 |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | ส่วนที่ 2 หน้า 53 |
| 12. รายการระหว่างกัน | ส่วนที่ 2 หน้า 56 |

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- | | |
|--|-------------------|
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | ส่วนที่ 3 หน้า 2 |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | ส่วนที่ 3 หน้า 18 |

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

- | | |
|-------------|---|
| เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท |
| เอกสารแนบ 2 | รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง |
| เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน |
| เอกสารแนบ 4 | รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน |



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” เดิมชื่อ กลุ่ม เค.ซี. ก่อตั้งขึ้นในปี 2513 โดย นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ไม้อัด ในปี 2525 กลุ่มเค.ซี. เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม ระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 ต่อมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม

ปี 2546 กลุ่ม เค.ซี. ได้แปรสภาพเป็น บริษัท มหาชน จำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่ม เค.ซี. ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75 และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC”

ในเดือนมกราคม 2547 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนหนึ่งบริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ เดือนมีนาคม 2547 บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 525 ล้านบาท โดยทำการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และในเดือนมกราคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป

ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ จดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 875 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,100 ล้านบาท ชำระแล้ว 875 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จากกลุ่มงามอัจฉริยะกุล มาเป็นกลุ่มนายภัทรภพ อิทธิสัญญากร โดยบริษัทฯ มีแผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างโดยบูรณาการ ข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional Construction) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast) และสำหรับโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และระดับบน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐานลูกค้าเดิมไว้โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลากว่า 35 ปีที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี และกรรมวิธีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย”

1.1 วิสัยทัศน์ การกิจ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวิสัยทัศน์ การกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์

“สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยได้ง่าย ในราคาที่คุ้มค่าน่า และเป็นองค์กรที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมยกระดับสังคมของทุกๆ ภาคส่วน

การกิจ

เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ มุ่งที่จะสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี บนทำเลที่รองรับการเจริญเติบโตของชุมชนเมือง ในราคาที่คนส่วนใหญ่สามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของคนในสังคมและชุมชน

ค่านิยมหลัก

Key – สำคัญ	ให้ความสำคัญกับทุกๆ สิ่งที่ทำ
Creativity – ความคิดสร้างสรรค์	มีความคิดริเริ่มทำสิ่งใหม่ คิดนอกกรอบ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้อีกส่วนกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

หลักการพัฒนายั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืน วิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาลการสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้ท่านผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

- 1) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับโครงการเป็นอย่างมาก โดยทุกโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ มีความโดดเด่นทั้งรูปแบบโครงสร้าง การตกแต่ง และพื้นที่ใช้สอย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุด

- 2) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแต่อาจพิจารณาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการลงทุนดังกล่าวโดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนหุ้นกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- 3) พิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น นอกจากการเติบโตจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่องและอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตของธุรกิจ ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้

- 1) รักษาฐานลูกค้าเดิม บริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าสูงสุดในทุกระดับราคา รักษาฐานลูกค้าของกลุ่มตลาดส่วนใหญ่ (Mass Market) ซึ่งมีรายได้ไม่สูง - ปานกลาง เป็นหลัก
- 2) รักษามาตรฐานของสินค้า ควบคุมค่าสูงสุดด้านราคา และการบริการที่ดี
- 3) ปรับขั้นตอนการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีทันสมัย เพื่อสร้างพื้นฐานทางธุรกิจที่แข็งแกร่งเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการค่าใช้จ่ายและทรัพยากร และรองรับความเปลี่ยนแปลงเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ก่อตั้งเมื่อพ.ศ. 2513 โดยนายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่มเค.ซี. โดยเริ่มจากการค้าวัสดุก่อสร้างและไม่อึดเป็นหลักต่อมาพ.ศ. 2525 บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มโดยเริ่มจากโครงการบ้านทาวน์โฮมระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ในเวลาต่อมามาอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมุ่งพัฒนาโครงการ บ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี และกรรมวิธีการก่อสร้าง ที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านที่ดี ได้ง่ายง่าย” โดยบริษัทมีประวัติความเป็นมาที่สำคัญ ดังนี้

ตารางแสดงเหตุการณ์สำคัญที่ผ่านมาของบริษัทฯ ในรอบ 3 ปี

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2561	<p>- นายสันติ ปิยะทัต ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/กรรมการอิสระ แทนนายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นายอดุลย์ เลหาพล ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการอิสระ แทนนายสุพจน์ ฤชุพันธ์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มีนาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนดสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2560 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน - พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561 จึงทำให้พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา พ้นจากตำแหน่งรองประธานกรรมการ - อนุมัติแต่งตั้ง นายสันติ ปิยะทัต เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561
เมษายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> - นายชาย วัฒนสุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ แทน นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป - นายสันติ ปิยะทัต ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2561 และเข้ารับตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยมีผลวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นต้นไป - นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 เป็นเลขานุการบริษัท แทน นายธีรวิสิทธิ์ แสงเงิน - จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 โครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ จะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่านดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท 2) นายอดุลย์ เลาหล กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ 3) นายชาย วัฒนสุวรรณ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ 4) นายสงศ์ เศวตวัฒนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ 5) นายสันติ ปิยะทัต กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
พฤษภาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พรีฟเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) ตกลงรับเงื่อนไขตามสัญญา ประณิประยอมที่โจทก์เสนอ และขอให้ทางบริษัทฯ เข้ามาทำการพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 281087 ต. แพร่เกษ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าหลักประกัน</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
สิงหาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) โดยศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาในวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ให้บริษัทฯ ชำระเงินในจำนวน ต่อไปนี้ พร้อมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้นทั้ง 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โจทก์ที่ 1 กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 3 เอ็ม 4 ยอดที่ต้องชำระ 136,894,748.86 บาท เงินต้น 130,000,000 บาท - โจทก์ที่ 2 กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 3 เอ็ม 5 ยอดที่ต้องชำระ 41,948,858.45 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท - โจทก์ที่ 3 กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 3 เอ็ม 3 ยอดที่ต้องชำระ 41,833,789.95 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท - โจทก์ที่ 4 กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 3 เอ็ม 1 ยอดที่ต้องชำระ 52,220,319.63 บาท เงินต้น 50,000,000 บาท - โจทก์ที่ 5 กองทุนเปิดโซลาริสพรวิลเลข 6 เอ็ม 6 ยอดที่ต้องชำระ 92,720,547.95 บาท เงินต้น 90,000,000 บาท <p>หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดโฉนดเลขที่ 281087 ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ</p> <p>จ.สมุทรปราการ และที่ดินโฉนดจำนวน 58 โฉนด ต.สามวาตะวันออก อ.มีนบุรี (เมือง) กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ ของบริษัทฯ ออกมาขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ทั้ง 5 จนครบถ้วน กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้ง 5 โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท</p>
พฤศจิกายน 2561	<p>นางสาวนนท์ ชิตไชย ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 20/2561 ทำหน้าที่เลขานุการบริษัทแทน นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ โดยมีผลวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป</p>
พฤษภาคม 2562	<p>- ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>
มิถุนายน 2562	<p>- ตลาดหลักทรัพย์ เปิดให้ซื้อขายหลักทรัพย์ที่ถูก SP มานาน เป็นการชั่วคราว ระหว่างวันที่ 1-31 ก.ค. 2562 โดยให้ซื้อด้วยบัญชี Cash Balance</p>
พฤศจิกายน 2562	<p>- ตลาดหลักทรัพย์คงเครื่องหมาย SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พฤศจิกายน 2563	<p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็น 2,300,000,000 บาท (จำนวน 1,425,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท)</p> <p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติการอนุมัติการออก และเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ จำนวนไม่เกิน 875 ล้านหุ้น และให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 550 ล้านหุ้น</p> <p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติตั้งกรรมการใหม่ ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 3 ท่าน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ศาสตราจารย์ ดร.จุมพต สายสุนทร 2) นางสาวแนน สุวรรณชุ่มเอม 3) นางวิชดา นิติภักดิ์

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงานระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

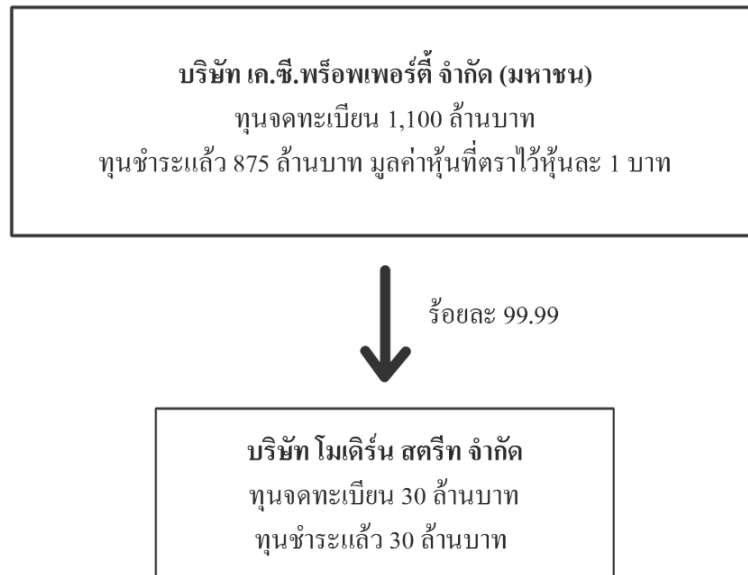
บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ หรือเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการร่วมทุน

ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภค เนื่องจากโครงการมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ผลิตภัณฑ์มีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสมและคุ้มค่าสูงสุด รวมถึงการให้บริการหลังการขายที่ดี โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ด้านการออกแบบรูปลักษณ์และผังโครงการ ด้านอัตราประโยชน์การใช้สอย ด้านการเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ ด้านการก่อสร้างมีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้นมาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง สามารถต่อเติมได้ และยังอยู่ในต้นทุนที่เหมาะสมโดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า

2) บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด

บริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้ บริษัทย่อย เพื่อทำหน้าที่ในส่วนของบริษัทใหม่ในอนาคต โดยที่จะมาช่วยในการแบ่งเบาภาระงานของบริษัทฯ เช่น งานดูแลสาธารณูปโภค โครงการ งานซ่อมแซมทั่วไป ฯลฯ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัทฯ	การประกอบธุรกิจ
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ


ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)




บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในลักษณะโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเป็นหลัก โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโดยผสมผสานการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่เร่งระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้น มาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง และสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมได้ง่าย โดยสามารถคงราคาขายที่ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของได้ และมีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับจ้างก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นผู้มีรายได้ต่ำ-สูง ซึ่งสามารถหาซื้อบ้านเดี่ยวราคา 4 – 16.0 ล้านบาท บ้านแฝดราคา 2.0 – 4.5 ล้านบาท และทาวน์โฮมราคา 1.4 - 2.3 ล้านบาท โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ สมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและผู้อาศัยค่อนข้างสูง




ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นแต่ละตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มโดยใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป โดยแบ่งเป็นประเภทและตราสัญลักษณ์ ดังนี้

บ้านเดี่ยว (Single Detached House) และบ้านแฝด (Semi-Detached House)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
 เค.ซี.กรีนคานัล	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดสไตล์ใหม่ ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่คุ้มค่า พบความอบอุ่นและความสุขของครอบครัวด้วยบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านแฝด เพราะบ้านเป็นสิ่งที่สะท้อนความสำเร็จให้กับชีวิต ด้วยการออกแบบที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ผสมผสานความเรียบง่ายแบบสมัยใหม่ กับการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า และสมบูรณ์แบบ
เค.ซี.พาร์ควิลล์ เค.ซี.พาร์ควิลล์	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้นขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง ที่คำนึงถึงการสร้างสรรค์ครอบครัวให้อบอุ่นในสังคมมีคุณภาพโดยการออกแบบบ้านให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองทุกรูปแบบชีวิตของครอบครัวพร้อมการจัดผังโครงการให้ดูเป็นสัดส่วน ลงตัว และมีความเป็นส่วนตัว ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เน้นถึงการสัมผัสธรรมชาติอันแสนบริสุทธิ์

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
 เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นขนาดกลางจนถึงขนาดใหญ่ หูหระ ท่ามกลางบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติ สะดวกสบายทุกการเดินทาง สไตล์ “Nature Home” ให้คุณสัมผัสความร่มรื่นของพื้นที่สีเขียวของพันธุ์ไม้ต่างๆ ภายในสวนสาธารณะ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สโมสร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
 เค.ซี.วังทอง - รามอินทรา	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดกลิ่นไอของบรรยากาศแบบไทยประยุกต์ในลักษณะนีโอไทย ซึ่งบ่งบอกถึงความรู้สึกอันอบอุ่นอย่างลึกซึ้งด้วยคุณค่าแห่งวิถีชีวิตความเป็นไทยที่ออกแบบให้ภายในกว้าง โดดเด่นด้วยแนวคิดการรักษาความร่มรื่นของธรรมชาติเอาไว้ด้วยบรรยากาศที่เงียบสงบ และเป็นส่วนตัวทำให้ชีวิตคุณสัมผัสธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด
 เค.ซี. เลควิว รามคำแหง	บ้านเดี่ยวหรู เนื้อที่ขนาดใหญ่ บนทำเลที่มีศักยภาพ เน้นการสร้างบ้านที่มีรูปลักษณ์ที่เด่นสง่า มีดีไซน์เฉพาะตัวที่แสดงถึงรสนิยมของผู้อยู่อาศัยบนทำเลริมทะเลสาบขนาดใหญ่ ในสังคมที่อบอุ่นมีคุณภาพ

ทาวน์โฮม (Town Home)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
เค.ซี. คลัสเตอร์   	บ้านทาวน์โฮมสไตล์โมเดิร์นคลาสสิก ลงตัวด้วยพื้นที่ใช้สอย โครงสร้างอาคารได้รับการออกแบบพิเศษ พร้อมสรรพด้วยสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย จึงทำให้คุณสัมผัสถึงความอบอุ่นและความปลอดภัยไปพร้อมๆ กัน “ทาวน์โฮมคุณภาพที่มากกว่าทาวน์โฮมธรรมดาทั่วไป” สิ่งที่ทำให้ทุกชีวิตที่พักอาศัยที่นี่ มีความสุขไปพร้อมกับการคมนาคมที่สะดวกสบาย

ในปี 2561 ได้มีการปรับเปลี่ยนโลโก้ของโครงการ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้ดูทันสมัยและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น ดังนี้

ชื่อโครงการ	โลโก้เดิม	โลโก้ใหม่
1. เค.ซี. คลัสเตอร์ นิมิตใหม่		
2. เค.ซี.เนอเชอร์วิลล์ บางนา – เทพารักษ์		
3. เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2		

บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย

ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย” ของบริษัทฯ จึงทุ่มเทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพ โดยสร้างบ้านคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า มีราคาขายที่คุ้มค่ากว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบขนาดของบ้านในประเภทและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย และตอบสนองความต้องการมีบ้านของผู้มีรายได้ปานกลางลงไป โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างรอบคอบและมั่นคง ไม่ขยายกิจการจนเกินกำลัง บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยอาศัยเงินทุน ของตัวเองเป็นหลัก เพื่อรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในเกณฑ์ต่ำ และสามารถสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

สินค้าของบริษัทฯ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ยังมีธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน และบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร เน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลงานการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรนี้มากกว่า 40 ปีจนเป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยย่านนี้

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวกับการบริหารธุรกิจ สามารถกำกับดูแลกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการและดีไซน์บ้านให้มีความทันสมัย มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบสารสนเทศและระบบบ้านอัจฉริยะที่จะมีบทบาทในการอยู่อาศัยมากขึ้นในอนาคตอันใกล้ โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งคุณภาพการก่อสร้างทำให้ทุกโครงการของบริษัทฯ มีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สร้างความไว้วางใจและความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคโดยพัฒนาและเสริมสร้างธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ให้ดีขึ้นยิ่งขึ้นไปควบคู่ไปกับเป้าหมายของแผนเติบโตทางธุรกิจ เพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติ มุ่งมั่นที่จะเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.66	87.48	218.50	82.24	148.85	92.34
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ	25.14	12.52	53.10	19.55	12.34	7.66
รวมรายได้	200.80	100.00	271.60	100.00	161.19	100.00

บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการ ขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 87.48 ร้อยละ 82.24 และร้อยละ 92.34 ของรายได้รวมตามลำดับ

สัดส่วนการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และที่ดิน

ประเภท	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	129.41	73.67	175.18	75.68	110.22	74.00
บ้านทาวน์โฮม	46.25	26.33	43.32	24.32	38.63	26.00
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-
รวม	175.66	100.00	218.50	100.00	148.85	100.00

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านจัดสรร โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์ แนวราบเป็นหลัก คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ หรือบริษัทฯ ร่วมทุนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือก นำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ทั่วรองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปี 2546 โดยตลอดเวลา 18 ปี บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาและดำเนินการปิดโครงการไปแล้ว จำนวน 14 โครงการ รวมมูลค่า 11,527.84 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ปีที่ปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ	
								ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	โซน A (2545) โซน B (2546) โซน C (2545) โซน E (2548)	2547 2551 2554 2560	SDH	A	4.33	237	1,038.00
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	โซน A (2547) โซน C (2550) โซน D (2550)	2559 2559 2556	SDH	B ถึง B+	3.50	165	578.00
3	เค.ซี.รามอินทรา 8	เขตคลองสามวา	2545	n/a	TH	C ถึง C+	0.89	995	886.00
4	เค.ซี.การ์เดนโฮม 19	เขตคลองสามวา	2546	2559	SDH	B ถึง B+	2.35	111	304.00
5	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า 1,2 *	เขตมีนบุรี	2547	n/a	SDH	A	4.33	443	1,918.00
6	เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3*	เขตคลองสามวา	2546	n/a	SDH	B ถึง B+	2.20	258	568.00
7	เค.ซี.กรีนวิลล์ 1 (อเวียร์ หนองจอก)	เขตหนองจอก	2546	n/a	SDH	B ถึง B+	1.65	262	432.00
8	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ รามคำแหง*	รามคำแหง	2548	n/a	SDH	A	4.40	124	591.00
9	เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี	รามอินทรา	เฟส 1 (2549) เฟส 4 (2560)	2555 2564	TH	C ถึง C+	0.95	1,802	1,707.00

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ปีที่ปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ	
								ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)
10	เค.ซี.เนเชอรัลซิตี รามคำแหง	รามคำแหง	2550	n/a	SDH	A	5.40	208	1,123.00
11	เค.ซี.เนเชอรัลซิตี รามคำแหง (เฟส2)	รามคำแหง	2554	n/a	TH	B ถึง B+	1.95	347	896.00
12	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส1)	สุวินทวงศ์	2550	2558	SDH	C ถึง C+	1.54	295	412.84
13	เค.ซี.ซีดีพลัส สุวินทวงศ์ (เฟส1)	สุวินทวงศ์	2556	n/a	SDH, TH	C ถึง C+	1.70	275	456.00
14	เค.ซี. บิสทาวน์*	คลองสามวา	2554	n/a	TH	B ถึง B+	1.70	257	618.00
รวม								5,779	11,527.84

หมายเหตุ : 1) SDH คือบ้านเดี่ยว , SEMI คือบ้านแฝด , TH คือทาวน์โฮม VL คือ ที่ดินเปล่า

2) A คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน B ถึง B+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน

C ถึง C+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน

3) n/a คือ ไม่ทราบข้อมูล เนื่องจากบริษัท ขายโครงการ ให้กับบริษัท เอเบส เอสเตท จำกัด เมื่อปี พ.ศ.2558

บริษัทฯ มีโครงการปัจจุบันที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 7 โครงการ มูลค่า 1,022.10 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่ารวมโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด									
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ต.ค.45	SDH	A	7.5-13.0	235	1,068	99.15%
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค.47	SDH	B ถึง B+	3.3-7.0	164	622	100%
3	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา โซน A, B และ C	สมุทรปราการ	ธ.ค.47	SDH	A	3.3-12.0	212	852	86.32%
4	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา โซน A, C	สมุทรปราการ	มิ.ย.48	SDH/SEMI	B	1.5-7.0	423	1,296	98.11%
5	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	สุวินทวงศ์	ธ.ค.50	SDH	C	1.6-3.8	295	530	82.03%
6	แฟลทฟาร์ม ออคิต พาร์ค	สมุทรปราการ	พ.ย.63	SDH	B ถึง B+	4.0-6.0	28	126	-
รวม							1,357	4,494	
ทาวน์โฮม									
1	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	เขตคลองสามวา	เม.ย.49	TH	C	0.9-1.8	425	595	56.00%
รวม							425	595	
รวมทั้งหมด							1,782	5,089	

หมายเหตุ : 1) SDH คือ บ้านเดี่ยว ,SEMI คือ บ้านแฝด, TH คือ ทาวน์โฮม

- A คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน

- B ถึง B+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน

- C ถึง C+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน

- * เป็นโครงการร่วมทุน

2) ข้อมูลโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2563 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนยูนิตบางโครงการ ทำให้ส่งผลต่อมูลค่ารวมโครงการ

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ รวมมูลค่ามากกว่า 2,188 ล้านบาท โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	แผนพัฒนาปี	รูปแบบในพัฒนา	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ	
								ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)
1	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ โซน D	สมุทรปราการ	2564	ร่วมทุน*	SDH/SEMI	B ถึง B+	3.8 - 4.3	215	863
2	เค.ซี.การ์เดนโฮม	เขตคลองสามวา	2564	ร่วมทุน*	SDH/VL	B ถึง B+	4.0 -5.0	58	296
3	เค.ซี.กรีน คาแนล	เขตหนองจอก	2565	ร่วมทุน*	SDH/SEMI	C ถึง C+	1.6 - 2.0	205	369
4	เค.ซี.กรีนวิลล์ 2	เขตประชาร่วมใจ	2565	ร่วมทุน*	SDH/VL	B ถึง B+	3.0 - 3.5	200	660
รวม								678	2,188

หมายเหตุ : 1) SDH คือบ้านเดี่ยว , SEMI คือบ้านแฝด , TH คือทาวน์โฮม, VL คือ ที่ดินเปล่า

2) A คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน

B ถึง B+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน

C ถึง C+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน

3) รูปแบบในการพัฒนา *เป็นโครงการร่วมทุน (อยู่ระหว่างพิจารณา)

4) ที่ดินโครงการเค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ โซน D และเค.ซี.การ์เดนโฮม เป็นหลักประกันอยู่กับ บลจ.อินโนเทค (บลจ.โซลาริสเดิม) บริษัทฯ กำลังหาผู้ร่วมทุน โดยคาดว่าจะขออนุมัติผ่านคณะกรรมการบริษัทฯ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

5) ที่ดินโครงการเค.ซี.กรีนคาแนล เป็นหลักประกันอยู่กับบมจ.กรุงเทพ บริษัทฯ กำลังเจรจาเพื่อขอลดจำนวนที่ดิน นำกลับมาพัฒนาโดยคาดว่าจะขออนุมัติผ่านคณะกรรมการบริษัทฯ ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2565

6) ที่ดินโครงการเค.ซี.กรีนวิลล์ 2 เป็นหลักประกันบางส่วนอยู่กับนักลงทุนรายย่อย (Hi-net worth) บริษัทฯ กำลังหาผู้ร่วมทุนโดยคาดว่าจะขออนุมัติผ่านคณะกรรมการบริษัทฯ ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2565

บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2563 จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 92.34 โดยแบ่งเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 74 ทาวน์โฮมร้อยละ 26 และรายได้อื่นร้อยละ 7.66 สำหรับการเปลี่ยนแปลงของสินค้าคงเหลือนั้น บริษัทฯ กำหนดยูนิตที่ต้องพัฒนาในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย ซึ่งได้มาจากส่วนงานขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะการตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยและการระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ โดยบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือด้วยการบริหารสินค้าคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กล่าวคือสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม จะเน้นการพัฒนาเป็นรายโซน เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทฯ สามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงทีหรือในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ สามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าลดลง บริษัทฯ จะสามารถปรับกลยุทธ์ให้มีราคาขายต่อหน่วยเหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

- แผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ 3 ส่วนหลัก ได้แก่

เน้นพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก

บริษัทฯ ยังคงยึดธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากเป็นจุดแข็งของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในยุคปัจจุบัน อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมโดยใช้ที่ดินที่มี และมองหาที่ดินที่มีศักยภาพในการรองรับความเจริญในอนาคต เพื่อการพัฒนาขยายตลาดแนวราบ จับกลุ่มเรียลตี้มาดเป็นหลัก ขยายเซกเมนต์ให้ครอบคลุมมากขึ้นเพื่อกระจายความเสี่ยง เช่นการที่บริษัทฯ ได้เริ่มกลับมาพัฒนาโครงการบ้านในระดับราคา 8.00-16.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อสูง ทำให้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีที่อยู่อาศัยที่ครอบคลุมความต้องการของกลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับราคา 1.00-16.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดรวมที่ใหญ่มาก ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและอนาคต การกำหนดขนาดของโครงการที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถปิดโครงการได้รวดเร็วขึ้น และทำให้ภาพรวมของโครงการน่าอยู่อาศัย มากกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่จนเกินไป

ลงทุนในโครงการที่พัฒนาไปแล้ว

เป็นกลยุทธ์ใหม่ของบริษัทฯ ในการเข้าไปซื้อโครงการที่พัฒนาไปแล้ว แต่ยังทำไม่แล้วเสร็จ หรือยังขายไม่หมด แต่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ในราคาที่ดีกว่าราคาตลาด ซึ่งจากสถานการณ์ ณ ปัจจุบันมีโครงการประเภทนี้อยู่พอสมควร บริษัทฯ มองเห็นถึงช่องว่างในการทำตลาดดังกล่าว ซึ่งมีข้อดีหลายประการ ได้แก่ โครงการเหล่านี้หลายโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ มีการเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ซึ่งการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ก่อนข้างมีระยะเวลาในการดำเนินงานโดยมีขั้นตอนต่างๆ เช่น การสำรวจตลาดเพื่อกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การจัดหาที่ดินตามกลุ่มเป้าหมายและพื้นที่ที่กำหนด การดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดิน พัฒนาสาธารณูปโภค พร้อมทั้งออกแบบโครงการและสร้างบ้านตัวอย่าง ซึ่งการลงทุนในโครงการที่สร้างไว้แล้ว จะช่วยลดระยะเวลาดังกล่าวได้ นอกจากนั้นต้นทุนที่ดินที่โครงการเหล่านี้ซื้อไว้ในอดีต เป็นต้นทุนที่บริษัทฯ ไม่สามารถซื้อที่ดินเหล่านั้นได้ในปัจจุบัน ทำให้บริษัทฯ สามารถทำราคาได้ต่ำกว่าคู่แข่งในตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการวางกลยุทธ์ด้านราคาของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการลงทุนในรูปแบบนี้แล้ว จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ แพลทฟอรม์ ออคิต บางนา กม.24 ซึ่งหลังจากที่บริษัทฯ ใช้เวลาดำเนินการลงทุนในโครงการเพียง 4 เดือน ก็สามารถเริ่มเปิดขายได้ทันทีในช่วงต้นปี 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งหากการลงทุนในโครงการที่พัฒนาไปแล้ว ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นมีผลตอบรับที่ดี บริษัทฯ มีแผนจะลงทุนในโครงการรูปแบบนี้ให้ได้อย่างน้อยปีละ 1 โครงการ

โครงการร่วมทุนกับบริษัทอื่น (Joint Venture)

เพื่อความได้เปรียบทางธุรกิจที่ยั่งยืน ด้วยการหาพันธมิตรทางธุรกิจ (win-win) และใช้ความถนัดของแต่ละฝ่ายให้เป็นประโยชน์ บริษัทฯ มองแนวทางการร่วมทุนออกเป็น 3 รูปแบบหลักๆ ได้แก่

■ ร่วมทุนกับบริษัท ที่มีเงินทุน

บริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาร่วมทุนกับบริษัทหรือกองทุนทั้งในและต่างประเทศที่สนใจจะเข้ามาร่วมลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทฯ มาลงทุนในโครงการที่พัฒนามนที่ดินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ กำลังติดต่อเจรจากับกองทุน Harvest Well Holdings จากประเทศฮ่องกง เป็นต้น เพื่อจะเข้ามาลงทุนชำระหนี้ในที่ดินที่เป็นหลักประกันของกองทุน Innotech (Solaris เดิม) และนำที่ดินออกมาพัฒนาต่อไป ได้แก่ โครงการเค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ โซน D และโครงการ

เค.ซี.การ์เดนโฮม นอกจากนี้ยังมีแผนจะพัฒนาโครงการเค.ซี.กรีนคานัล และ เค.ซี.กรีนวิลล์ 2 ต่อไปในอนาคต

■ ร่วมทุนกับบริษัทที่มีนวัตกรรมหรือธุรกิจใหม่

บริษัทฯ มีแนวทางในการหาบริษัทที่มีนวัตกรรมด้านการประหยัดพลังงาน เช่น บริษัทผู้ผลิตระบบ Solar cell สำหรับใช้ภายในบ้านหรือบริษัทผู้ผลิตอุปกรณ์ Smart home เพื่อรองรับเทคโนโลยี IOT (Internet of Things) หรือบริษัทผู้ผลิตอุปกรณ์รองรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้จะมีอยู่ในโครงการบ้านของบริษัทฯ ในปัจจุบันและอนาคตมาร่วมเป็นพาร์ทเนอร์ (Partners) ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่กลุ่มลูกค้า เช่น บริษัทฯ ได้มีการเจรจากับพาร์ทเนอร์ของกลุ่ม โซลาร์ตรอน (Solartron) ที่ได้มีการนำรูปแบบของระบบ Solar PV Rooftop มาติดตั้งในโครงการบ้านจัดสรรสหกรณ์ครู ในจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งบริษัทฯ มีแผนจะศึกษาความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนในโครงการดังกล่าวซึ่งมีมูลค่ารวมกว่า 1,000 ล้านบาท และจากแนวคิดดังกล่าวบริษัทฯ สามารถนำมาปรับใช้กับโครงการเค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ โซน D ซึ่งจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้โครงการ

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการอีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภคโดยกำหนดราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ตั้งนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้

2.2.1 กลยุทธ์ทางการตลาด

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับ ฝ่ายออกแบบและฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไปเพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า สำหรับการก่อสร้างนั้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ พัฒนาคู่มือควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จ ส่งมอบงานแก่ลูกค้า และมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าเพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ และได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

กลยุทธ์ด้านต้นทุน

บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นการควบคุมราคาค่าต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่ การวิจัยพัฒนาเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน แต่ราคาคู่แข่งต่ำที่สุดและมีต้นทุนที่เหมาะสม

กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทฯ ทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด และมีการสำรวจกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางของตลาด อสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสม เข้าใจ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งยังอยู่ในสภาวะการณ์และค่านิยมของสังคมปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณาออนไลน์ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท www.kcproperty.co.th เฟสบุ๊ก ไลน์ เว็บไซต์ต่างๆ และสื่อโฆษณาออฟไลน์ ผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น Friend gets Friends เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ เป็นต้น

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยลูกค้าแต่ละรายก็จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตามเงื่อนไข เหตุผล และข้อจำกัด เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยตรงตามความต้องการบริษัทฯ จึงได้ออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและให้รองรับกับความต้องการของลูกค้า โดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทฯจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับล่าง แต่บริษัทฯยังขยายกลุ่มเป้าหมายไปยังลูกค้าผู้มีรายได้สูงอีกด้วย (ผู้มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท , ผู้มีรายได้ปานกลาง 30,000 – 60,000 บาท และผู้มีรายได้สูง 60,000 ขึ้นไป) โดยพื้นที่โครงการของบริษัทฯ จะอยู่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯและปริมณฑล

2.2.2 กลยุทธ์ทางด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่คุ้มค่าและเหมาะสม โดยจะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชัน สินค้าสภาพปัจจุบัน และอื่นๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายเพื่อให้ตอบสนองความกับต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ทุกระดับ (ผู้มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท , ผู้มีรายได้ปานกลาง 30,000 – 60,000 บาท และผู้มีรายได้สูง 60,000 ขึ้นไป โดยตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงตั้งราคาที่สอดคล้องกับสภาวะต้นทุนต่างๆ เน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลัก เพื่อให้ลูกค้าทั่วไป สามารถเป็นเจ้าของบ้านในฝันได้

2.2.3 กลยุทธ์ทางด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์ การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

บริษัทฯ ใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยสื่อหลักที่ใช้จะเป็นป้ายโฆษณา ป้ายรายทาง และสื่อออนไลน์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้า หรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง สำหรับสื่อที่ใช้สูงสุด ได้แก่ ป้ายโฆษณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น จะมีลักษณะ “Geographic Demand” คือ ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ดังนั้นสื่อดังกล่าวจึงเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากกว่า

กลยุทธ์ Above The Line (การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง) : การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก ได้แก่ สื่อออนไลน์ (www.kcproperty.co.th) โซเชียลมีเดีย (Facebook, Youtube, Line) เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าแก่ผู้บริโภคในวงกว้างภายในระยะเวลาสั้นๆ อย่างรวดเร็วโดยใช้โฆษณาแนะนำสินค้าหรือบริการ ผ่านสื่อซึ่งเป็นการสื่อสารกับผู้บริโภค

กลยุทธ์ Below The Line (การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง) : เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด อาทิ การจัดกิจกรรมพิเศษทางการตลาด, การส่งเสริมการขาย, การออกบูธงานแสดงอสังหาริมทรัพย์, การจัดโรดโชว์สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

2.2.4 กลยุทธ์ทางด้านการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์ผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรงและเป็นการขายโดยทีมงานขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ และมีการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 1-2 คน และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายแต่ละคนจะถูกฝึกให้มีความรู้ความเข้าใจ และเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถาม ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการออกบูธแสดงสินค้าและนำเสนอรายการส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เป็นครั้งคราว ตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ และโซเชียลมีเดีย เพื่อกระตุ้นยอดขายหรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแวะชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

2.2.5 กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และยังเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อ บริษัทฯ จึงมีบริการหลังการขายสำหรับลูกค้าผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง และมีการรับประกันโครงสร้างหลักของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจให้แก่ลูกค้าทุกท่าน

2.2.6 การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ - ปริมาณตลาดไตรมาส 2 ปี 2563 และครั้งแรกปี 2563

ในไตรมาส 2 ปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2563 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 และการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจ จำกัดการเดินทางเข้า-ออกประเทศ มีผลทำให้เศรษฐกิจหดตัว มีการเลิกจ้างงานและลดค่าจ้างแรงงานเพิ่มมากขึ้น มีผลทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยหดตัวและถูกปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น

ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ปี 2563 มีการชะลอตัวลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 ปี 2562 มีฐานต่ำจากการประกาศใช้มาตรการ Macroprudential ของธนาคารแห่งประเทศไทยอยู่ก่อนแล้ว

ด้านอุปทาน โครงการเปิดขายใหม่ลดลงกว่าครึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการลดลงของทั้งโครงการอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรร แต่โครงการอาคารชุดมีอัตราการชะลอตัวของการเปิดขายใหม่ลดลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562

ด้านราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในไตรมาส 2 ของปีนี้ยังปรับเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการยังมีการซื้อที่ดินสะสม โดยเฉพาะที่ดินบริเวณปลายสายของรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ส่วนราคาที่อยู่อาศัยในไตรมาสนี้ก็มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่มีที่ที่น่าสังเกตคือ อัตราการขายตัวของราคาห้องชุด มีทิศทางลดลงเมื่อเทียบระหว่างไตรมาส (QoQ) ติดต่อกันมาแล้ว 2 ไตรมาส และราคาที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) มีการปรับลดลงเมื่อเทียบระหว่างไตรมาส (QoQ) ต่อเนื่องเป็นไตรมาสแรก แสดงให้เห็นว่า ในภาวะการณ์ชะลอตัวของกำลังซื้อ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประกาศลดราคาขายเพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อ

สำหรับภาพรวมในครึ่งแรกปี 2563 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และด้านอุปทาน โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ มีทิศทางชะลอตัวลงเช่นเดียวกันกับไตรมาส 2 ปี 2563

สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ในไตรมาส 2 ปี 2563 ผู้ประกอบการได้เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 49 โครงการ ลดลง ร้อยละ -53.3 มีหน่วยในผังรวม 9,231 หน่วย ลดลงร้อยละ -58.9 และมีมูลค่าโครงการรวม 154,427 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -50.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีการเปิดขายโครงการใหม่ 107 โครงการ 22,468 หน่วย มูลค่ารวม 119,982 ล้านบาท (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 : โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2563

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q2/62	Q2/63	YoY	Q2/62	Q2/63	YoY	Q2/62	Q2/63	YoY
บ้านจัดสรร	75	44	-41.3%	9,539	6,338	-33.6%	49,480	37,042	-25.1%
อาคารชุด	30	5	-83.3%	12,929	2,893	-77.6%	70,502	21,915	-68.9%
รวม	105	49	-53.3%	22,468	9,231	-58.9%	119,982	58,957	-50.9%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีจำนวน 44 โครงการ ลดลงร้อยละ -41.3 มี หน่วยในผังรวม 6,338 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.6 มูลค่า 37,042 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 75 โครงการ 9,539 หน่วย มูลค่า 49,480 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยส่วนใหญ่ร้อยละ 54.0 เป็นทาวน์เฮ้าส์และเปิดขายมากที่สุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 36.1 เป็น บ้านเดี่ยว เปิดขายในระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 9.2 และขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.7 โดยเปิด ขายในระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาทมากที่สุด

ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนรวม 126 โครงการ ลดลงร้อยละ -40.3 มีหน่วยในผังรวม 26,301 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.1 และมีมูลค่าโครงการรวม 159,470 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ที่มีจำนวน 211 โครงการ 41,837 หน่วย และมีมูลค่า 207,560 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีจำนวนรวม 97 โครงการ ลดลงร้อยละ -34.5 มีหน่วยในผังรวม 16,218 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.1 มูลค่ารวม 88,645 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวนรวม 29 โครงการ ลดลงร้อยละ -54.0 มีหน่วยใน ผังรวม 10,083 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.0 มูลค่ารวม 70,825 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -38.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่ง แรกปี 2562 ทั้งนี้ การเปิดขายโครงการอาคารชุดที่ลดลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร มีผลต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 หลังการประกาศมาตรการ Macroprudential ของธนาคารแห่งประเทศไทย จนถึงการล็อกดาวน์ทาง เศรษฐกิจและการระงับการเดินทางเข้า-ออกประเทศเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ส่งผลต่อกำลังซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติลดลง โดยเฉพาะชาวจีน (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 : โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณพล ครึ่งแรกปี 2563

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	H1/62	H1/63	YoY	H1/62	H1/63	YoY	H1/62	H1/63	YoY
บ้านจัดสรร	148	97	-34.5%	17,263	16,218	-6.1%	92,744	88,645	-4.4%
อาคารชุด	63	29	-54.0%	24,574	10,083	-59.0%	114,816	70,825	-38.3%
รวม	211	126	-40.3%	41,837	26,301	-37.1%	207,560	159,470	-23.2%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ทำเลปลายทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง 2) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก 3) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งเป็นทำเลปลายทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพาน ใหม่-คูคต 4) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์และ 5) หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน ซึ่งทั้ง 5 ทำเลดังกล่าว ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ จะเปิดขายทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3: โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณพล ครึ่งแรกปี 2563

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	2,552	8,520	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	2,055	6,741	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	1,940	5,749	2.01 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	1,925	7,493	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน	1,402	8,160	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564

จากรายงาน DDproperty Property Market Outlook 2564 รายงานแนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย (Price Trends) ราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และผลจากมาตรการ LTV ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนัก ก่อนจะได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องหันมาปรับลดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจูงใจผู้ซื้อ

จากรายงาน DDproperty Thailand Property Market Index ไตรมาส 3 ปี 2563 (Q3 2563) พบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ Q4 2562 ซึ่งอยู่ที่ 207 จุด จากนั้นลดลงมาอยู่ที่ 204 จุด ใน Q1 2563 และ 198 จุด ใน Q2 2563 ก่อนจะปรับตัวขึ้นเล็กน้อยหลังจากประกาศคลายล็อกดาวน์ โดยอยู่ที่ 201 จุด หรือเพิ่มขึ้น 2% ถือเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส (นับจากช่วง Q1 2562) แต่ยังคงถือว่าดัชนีราคาลดลงถึง 9% จากช่วงเดียวกันจากปีที่แล้ว

ดัชนีราคาที่สูงขึ้น มาจากดัชนีราคาบ้านเดี่ยวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นถึง 7% จากรอบปีก่อนหน้า ส่วนดัชนีราคาคอนโดมิเนียมจะเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อน แต่ถือว่าลดลง 6% จากรอบปีก่อนหน้า สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ดัชนีราคาลดลง 1% จากไตรมาสก่อน แต่ราคายังคงทรงตัวจากปีก่อนหน้า

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน 2564 คาดว่าผ่านจุดต่ำสุดมาแล้วโดยเริ่มเห็นสัญญาณบวกในช่วงท้ายปี 2563 เมื่อดัชนีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นประกอบกับเริ่มมีข่าวดีเกี่ยวกับความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีนป้องกันโควิด-19 และตัวเลขเศรษฐกิจไทยที่ออกมาดีกว่าที่คาดไว้ในช่วงท้ายปี 2563 อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายอีกมากมายที่ต้องเผชิญ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั่วโลก อุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ต้องพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ดังนั้น โครงการเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อยเท่านั้น การกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้วยแคมเปญลด แลก แจก แถม และโปรโมชั่นต่าง ๆ ยังคงมีการแข่งขันที่ร้อนแรง เพื่อเร่งยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ส่วนทางกับกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะยังเป็นตลาดของกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนที่มีความพร้อม เนื่องจากแนวโน้มราคาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงทรงตัว และคาดว่าจะไม่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ก่อนจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังเป็นต้นไป แนวโน้มเศรษฐกิจที่มีโอกาสฟื้นตัวมากยิ่งขึ้น ระดับราคาส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 1-5 ล้านบาท เพื่อเจาะกลุ่มตลาดกลางที่ยังเป็นกลุ่มระดับราคาสำหรับผู้ซื้อหลักของตลาด ส่วนโครงการระดับล่างเริ่มมีผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจแต่คาดว่าจะมีจำนวนไม่มากนัก จากสภาพตลาดที่ผู้ซื้อกลุ่มดังกล่าวยังคงมีภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อ ของธนาคารต่าง ๆ อีกหนึ่ง ปัจจัยสำคัญที่ภาครัฐหรือผู้เกี่ยวข้องควรพิจารณา คือการออกนโยบายหรือมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อและสร้างบรรยากาศให้ตลาดซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์กลับมาดียิ่งขึ้น

ทำเลที่น่าจับตาปี 2564

สมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่ได้านิสงส์จากโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยาย แบริ่ง – การเคหะสมุทรปราการ ทำให้สามารถเชื่อมต่อใจกลางเมือง และจังหวัดปทุมธานีได้สะดวก รวมถึงรถไฟฟ้าสายใหม่อย่างสายสีเหลืองลาดพร้าว-สำโรง ที่คาดว่าจะเปิดในปี 2564 ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า เพิ่มขึ้น อาทิ ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (บริเวณสถานี BTS แพรกษา, BTS สายลวด, BTS เคหะฯ) ราคาเพิ่มขึ้น 21% โดยทำเลที่มีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุดในรอบปี ล้วนอยู่ในอำเภอเมืองสมุทรปราการที่แนวรถไฟฟ้าพาดผ่าน ได้แก่ ตำบลปากน้ำ

(บริเวณ BTS ปากน้ำ) เพิ่มขึ้น 11% ตำบลท้ายบ้านใหม่ เพิ่มขึ้น 8% และตำบลเทพารักษ์ (บริเวณ BTS สำโรง, BTS ทิววัล, BTS ศรีเทพา) เพิ่มขึ้น 6% ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่า ทำเลที่มีจำนวนอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี ได้แก่ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ เพิ่มขึ้น 58% ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น 57% ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี เพิ่มขึ้น 44% ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี เพิ่มขึ้น 30% และตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น 23% ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าว

ปทุมธานี อีกหนึ่งจังหวัดที่มีปัจจัยเอื้อต่อการอยู่อาศัยหลายด้านไม่ว่าจะโครงการพัฒนาของภาคเอกชน อาทิ โครงการของภาคเอกชน อย่างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ต่าง ๆ และโครงการพัฒนาของภาครัฐ อาทิ รถไฟฟ้า สายสีเขียว หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต และส่วนต่อขยาย คูคต-วงแหวนรอบนอก ทำเลที่มีราคาที่อยู่อาศัยเติบโตมากที่สุดในรอบปี อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย คูคต-วงแหวนรอบนอก ได้แก่ ตำบลคลองหก อำเภอลองหลวง เพิ่มขึ้น 18% และตำบลคลองสี่อำเภอลองหลวง เพิ่มขึ้น 16% โดยทำเลที่มีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุดในรอบปีอยู่ในทำเลแนวรถไฟฟ้า ทำเลใกล้สถานศึกษา ได้แก่ ตำบลบางยี่โย อำเภอธัญบุรี (ใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี-ตรีมิตร) เพิ่มขึ้น 17% และตำบลหลักหก อำเภอเมืองปทุมธานี (ใกล้มหาวิทยาลัยรังสิต) เพิ่มขึ้น 13% รวมถึงทำเลใกล้รถไฟฟ้า ได้แก่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา เพิ่มขึ้น 14% และตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง เพิ่มขึ้น 3% ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยลบจากสภาวะเศรษฐกิจ ทั้งกำลังซื้อที่ชะลอตัว ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคธุรกิจ และครัวเรือนที่ลดลง ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่พุ่งสูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ และการระบาดระลอกใหม่ของโควิด-19 รวมถึงสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง ที่ต้องปรับกลยุทธ์รับมือกับความท้าทายที่ยังคงมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการประกอบด้วย ขั้นตอน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินเขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างและบ้านเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจองขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็น เพราะมีการดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัยเส้นทางการพัฒนา

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดินโดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษา ประกอบกับเส้นทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่าง ๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของกลุ่ม ออกแบบร่างโครงการ ทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง จากผังโครงการที่กำหนดประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดเพื่อเพิ่มความแม่นยำ ในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดปัจจุบัน และจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study Report) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือติดต่อผ่านนายหน้าที่มีความ

นำเชือถือ หรือติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงินในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก เพื่อให้บ้านมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี และสม่ำเสมอ การจัดซื้อของบริษัทฯ มีขั้นตอนการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใส เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก ได้แก่ เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ในส่วนของแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ครบถ้วนเท่าเทียมกันทั้งโครงการ สำหรับส่วนงานระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน บริษัทฯ จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลังเนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน สามารถตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายเพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจนประทับกับตัวสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) นอกจากนี้ยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุมโดยการทำสัญญาระยะยาวเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ มีข้อระบุมมาตรฐานผู้รับเหมา โดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม บริษัทฯ มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายราย ซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองสภาวะการณ์ของตลาดที่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยทีมวิศวกรของ บริษัทฯ ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าจะสร้างเสร็จเรียบร้อยผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

เทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีประสบการณ์และความชำนาญในการผสมผสานเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เข้ากับข้อดีของก่อสร้างในแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความแข็งแรง อายุการใช้งานยาวนาน สามารถต่อเติมบ้านได้ในอนาคต โดยบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนคุณภาพมาตรฐานฝีมือแรงงาน และระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งก่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดต่อผู้บริโภคเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ของคู่แข่งอื่นๆ ในปัจจุบัน

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบและสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทฯ ที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการที่มีขนาดที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 500 แปลง หรือมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งโดยส่วนใหญ่โครงการต่างๆของบริษัทฯ จะจัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงผลเสียของการพัฒนาโครงการแนวราบที่มีขนาดใหญ่เกิน 500 แปลงขึ้นไป หรือ เนื้อที่เกิน 100 ไร่ขึ้นไปจะส่งผลกระทบต่อบริเวณข้างเคียง และการอยู่อาศัยในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการกำจัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วแต่รอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	3	5	24.91
ทาวน์โฮม	1	1	0.87
รวม	4	6	25.78

(1) รายละเอียดของการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ขายแล้ว) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) – (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ ถึงกำหนดชำระ (1) – (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระ สะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว
1. เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ (โซน B,C)	9,500,000	1.6	16.84	1.6	16.84	-	-	7.9	83.15
2. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	8,008,468	0.06	0.75	0.06	0.75	-	-	7.94	99.25
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	879,000	0.65	74.71	0.65	74.71			0.22	26.17
4. เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	7,402,000	0.01	0.14	0.01	0.14	-	-	7.39	99.86

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระ 6-9 เดือน	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
1. เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ (โซน B,C)	1	7,900,000	-	-	-	-	-	-
2. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	2	7,940,000	-	-	-	-	-	-
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	1	227,327	-	-	-	-	-	-
4. เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	2	7,390,000	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ ตัวเลขแสดงมูลค่าการลงทุน การขาย หรือการชำระเงิน ตามตารางข้างต้น เป็นตัวเลข ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ภายหลังวันสิ้นสุดตามงบการเงินตรวจสอบโดยบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน

การเลือกที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมค่อนข้างสูงถึงปีละ 20 - 30 % ส่งผลให้ที่ดินมีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด และในเดือนธันวาคมปี 2559 กรมธนารักษ์ได้ทำการปรับราคาประเมินที่ดินของทางราชการเพื่อบังคับใช้ในปี 2560 - 2562 สูงขึ้นโดยเฉลี่ยถึง 27% ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่ง ได้แก่ การขยายตัวของโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนที่กำลังจะสร้างเสร็จและเปิดใช้ในหลายพื้นที่ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น ที่ดินที่ต้นทุนไม่สูงและมีศักยภาพที่ดีหาได้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรของบริษัทฯ โดยตรง

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำพัฒนาโครงการได้ โดยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิม หากไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน เนื่องจากทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน และภาระภาษีที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยในอนาคตบริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำนองนั้นๆ ทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะต้องซื้อที่ดินราคาสูงกว่าเดิมที่บริษัทฯ กำหนดหรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินบางแปลงในบางพื้นที่ได้หากที่ดินมีราคาสูงมาก เพราะราคาที่ดินจะส่งผลกับราคาขายบ้านของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงในการเติบโตของราคาที่ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังการที่ซื้อบ้านเป็นการเพิ่มโอกาสในการขายบ้านของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ รับซื้อที่ดิน ทั้งจากนายหน้าที่ดินมาเสนอขายกับบริษัทฯ และรับซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรง

3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยจากความผันผวนทั้งภายในและภายนอกประเทศ จากการที่บริษัทฯ อยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของโรค Covid-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลต่อรายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงด้วย อีกทั้งแนวโน้มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีแผนธุรกิจในแนวราบมากขึ้น จากการลงทุนในโครงการพื้นฐานของภาครัฐ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในแนวรถไฟฟ้าทั้งในโครงการส่วนต่อขยายและโครงการใหม่ๆ ทำให้เพิ่มทางเลือกให้ลูกค้ามีตัวเปรียบเทียบและชะลอการตัดสินใจ การเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสภาวะเศรษฐกิจ บริษัทฯ จึงมีแผนจัดตั้งและปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทฯ จะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขาย เพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามสถานการณ์ และมีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงในแต่ละด้านซึ่งช่วยให้สามารถบริหารความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน และวางแผนงานอย่างรอบคอบ

3.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของไทยกำลังเผชิญความท้าทายหลายประการ ส่วนหนึ่งมาจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และผลจากมาตรการ LTV ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนักก่อนจะได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องหันมาปรับลดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจูงใจผู้ซื้อ

ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้อุปสงค์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลงจากข้อจำกัดทางปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรง ผู้ประกอบการหลายรายใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อขายสินค้า ทำให้กำไรลดลง หรือการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อลดต้นทุนการผลิตเพื่อคงราคาขายเดิมเอาไว้ ผู้ประกอบการบางรายขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีการเงินที่แข็งแกร่ง เช่น ลูกค้าระดับบนที่ได้ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปัญหาหนี้ครัวเรือนน้อยกว่า เป็นต้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมและเตรียมความพร้อมเพื่อรับสถานการณ์การแข่งขัน ผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพ และมีแบรนด์ที่น่าเชื่อถือได้รับการไว้วางใจจากลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

บริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานกว่า 35 ปี และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทุกด้าน โดยมีการพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยยังคงจุดแข็งด้านราคาขายที่คุ้มค่างับการลงทุนของลูกค้า เมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทำให้บริษัทฯ ยังได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและมีลูกค้าแนะนำบอกต่อโครงการของบริษัทฯ ในปี 2563 บริษัทฯ มีแผนการขายโครงการไปยังตลาดเช่าเกินพื้นที่ใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยวราคา 8-16 ล้านบาทที่มีดีไซน์ทันสมัยและมีสาธารณูปโภค ด้านสารสนเทศที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะและการบริหารพลังงานในบ้านที่จะมีบทบาทสำคัญมากกับการอยู่อาศัยในอนาคตอันใกล้ ทำให้บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

3.4 ความเสี่ยงด้านต้นทุนสินค้า

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ เนื่องจากปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมีอุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก ยอดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมียอดจำหน่ายตัวลดลง รวมทั้งการลดลงของราคาวัสดุในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดคอนกรีตและหมวดซีเมนต์

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยในส่วนของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพมีการทดสอบคุณภาพวัสดุ เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุดและกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งการหาพันธมิตรทางการค้าที่มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ จัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งซื้อสินค้าในปริมาณที่มากพอที่จะต่อรองราคาได้ และออกแบบ ให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันในเครือเดียวกันเพื่อสร้าง Economy of Scale และเพิ่มอำนาจการต่อรอง สำหรับกลุ่มที่ราคาผันผวนเช่น เหล็ก บริษัทฯ จะสั่งโดยกำหนดปริมาณการใช้รายปี และสั่งซื้อในช่วงที่ราคาลง โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้าเพื่อลดต้นทุน และทยอยการส่งมอบให้พอดีกับการก่อสร้าง

3.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

การขาดแคลนแรงงานเป็นความเสี่ยงที่อยู่ในอุตสาหกรรมนี้การขาดแคลนผู้รับเหมาจะทำให้การก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้า การบริหารความเสี่ยงด้านนี้ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งที่เพียงพอต่อความเร็วในการก่อสร้างเพื่อส่งมอบงาน โดยติดตามให้มีการว่าจ้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และยินดีร่วมงานกับบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ควบคุมความล่าช้าและความ

ไม่ได้มาตรฐานของงาน โดยมีการกำหนดเบี้ยปรับตามความเหมาะสม เพื่อให้กำหนดการการก่อสร้างและคุณภาพเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Pre-cast) มาใช้เพื่อบรรเทาความเสี่ยงการขาดแคลนแรงงานอีกทางหนึ่ง เนื่องจากใช้เวลาในการก่อสร้างน้อยกว่าการก่อสร้างแบบเดิม และสามารถลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ด้วย

3.6 ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารพาณิชย์

ภาวะหนี้สินครัวเรือนสูงของกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มหลักของบริษัทฯ อันเกิดจากภาวะเศรษฐกิจ ที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปี 2563 ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ เพื่ออยู่อาศัยสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อย โดยใช้วิธีการ Pre - Approve มีขั้นตอนของการส่งเอกสารแสดงความจำนงในการจองบ้านและขอกู้เงิน เพื่อลดปัญหาความเสี่ยงของทั้งลูกค้า และบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ และบ้านสร้างใหม่ในโครงการเดิม โดยปรับปรุงดีไซน์บ้านให้ตรงความต้องการของลูกค้ากลุ่มระดับราคา 8 - 16 ล้านบาท ที่มีศักยภาพในการกู้สินเชื่อบ้านเพื่อรักษารายได้จากการขายของบริษัทฯ ไว้อย่างต่อเนื่อง

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างและการขาย ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับการชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้จ่ายในธุรกิจ

ท่ามกลางสภาวะตลาดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และให้ความเอาใจใส่ในการบริหารต้นทุนนอกจากเงินทุนที่ได้รับจากแหล่งเงินทุนที่เป็นสถาบันการเงิน บริษัทฯ ได้ใช้เงินที่ได้รับจากการขายบ้านเพื่อลงทุนในการก่อสร้างต่อเนื่อง โดยควบคุมงาน ก่อสร้างให้สัมพันธ์กับการขาย ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการลดการพึ่งพาเงินจากสถาบันการเงิน

จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 (แบบ 56-1) ในส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงินอยู่ที่ระดับ 0.92 หมายถึงมีสภาพคล่องทางการเงินไม่ค่อยดีนัก ซึ่งตามเกณฑ์มาตรฐานจะอยู่ที่ระดับ 1 ขึ้นไปจึงจะถือว่าสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ดี กรณีของบริษัทฯ มีสาเหตุหลักๆ มาจากการที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องดำเนินคดีจากกองทุนโซลาริสตราสารหนี้ เรื่องการผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น เงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินหรือขาดเงินทุนหมุนเวียน สำหรับใช้ในกิจการและการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารกลางมีความเคร่งครัดมากขึ้น

ดังนั้น การขาดสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ถือเป็นความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท รวมทั้งถือเป็นความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท

จากที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ ได้มีมาตรการรองรับความเสี่ยงคือ 1. เพิ่มช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นธนาคาร สถาบันการเงิน กองทุน ผู้ลงทุนรายใหญ่ รวมทั้งแหล่งเงินทุนอื่นๆ, 2. เพิ่มช่องทางในการทำการตลาดมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อเพิ่มการรับรู้สินค้าไปสู่ประชาชนหรือผู้บริโภคมากขึ้น, 3. ปรับปรุงแบบบ้านเดิมให้ทันสมัยเพื่อให้ตอบโจทย์กลุ่มตลาดหลักหรือกลุ่มลูกค้ามากขึ้น เน้นทำการขายในโครงการที่ขายดี

รวมทั้งจ้างบริษัทตัวแทนขายบ้าน เพื่อช่วยในการเพิ่มยอดขาย, 4. ลดต้นทุนให้ได้มากที่สุด โดยตัดค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองและไม่จำเป็นออกให้มากที่สุด รวมทั้งเลือกใช้การชำระหนี้แบบเครดิตมากกว่าการจ่ายแบบเงินสดสำหรับซัพพลายเออร์ที่สามารถเจรจาได้ และ 5. ดำเนินการเจรจากับกลุ่มเจ้าหนี้ เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ ขอผ่อนผันการชำระหนี้ รวมทั้งขอลดจำนวนหนี้ค้างชำระ เป็นต้น

3.8 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

โดยทั่วไปบริษัท กำหนดยูนิตที่ต้องพัฒนาในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย ซึ่งได้มาจากส่วนงานขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะการตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้อาจมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะ โดยบริษัท ได้ลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือด้วยการบริหารสินค้าคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กล่าวคือสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม จะเน้นการพัฒนาเป็นรายเฟส เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัท สามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงทีหรือในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัท สามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าลดลง บริษัท จะสามารถปรับลดขนาดบ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยเหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

3.9 ความเสี่ยงจากการดำเนินคดีความ

การดำเนินคดีความหรือการฟ้องร้องคดีกันในศาล ทั้งกรณีที่บริษัท เป็นฝ่ายฟ้องร้อง (โจทก์) หรือบริษัท ถูกฟ้องร้อง (จำเลย) ย่อมส่งผลกระทบต่อหรือเกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท ไม่มากนักน้อย รวมทั้งส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ในด้านลบของบริษัท ด้วย

จากงบการเงินประจำปี 2563 ในส่วนของหมายเหตุประกอบงบการเงิน จะเห็นได้ว่า บริษัท มีการดำเนินความฟ้องร้องกัน รวมจำนวน 12 คดี ซึ่งคดีหลักๆ คือ คดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นของกองทุนโซลาริสตราสารหนี้ มีจำนวนหนี้ที่ต้องชำระประมาณ 360 กว่าล้านบาท โดยมีเงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท บวกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี ซึ่งคดีอยู่ระหว่างกรมบังคับคดียึดที่ดินประกาศขายทอดตลาดจำนวน 59 แปลง มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 374.74 ล้านบาท จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท เนื่องจากจำนวนหนี้ค่อนข้างสูงและดอกเบี้ยยังคงต้องคำนวณต่อไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินของบริษัท และบริษัทย่อย

การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระ ผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)						
1. เค.ซี.เลควิว งามคำแหง	หมู่บ้านจัดสรร	2-3-14.5	5.20	51.98 (A)	ไม่มี	
2. เค.ซี.กรีนคานัล ประชาสำราญ	หมู่บ้านจัดสรร	38-3-55	75.63	92.10 (S) 90.048 (A)	จำนอง	
3. เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	หมู่บ้านจัดสรร	12-1-79.7	6.68	51.32 (A)	ไม่มี	
4. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	47-2-86.9	19.41	48.817 (A)	ไม่มี	
5. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	27-0-36.2	62.46	90.513 (A)	ไม่มี	
6. เค.ซี. คลัสเตอร์ งามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4)	หมู่บ้านจัดสรร	10-0-36.5	5.76	72.64 (G)**	จำนอง	
7. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.กรีนวิลล์ 2 มิตรไมตรี	ที่ดินรอการพัฒนา	83-2-71	98.63	100.43 (A)	จำนอง	
8. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.การ์เดนโฮม นิมิตใหม่ (ส่วนที่ 1 และ 2)	ที่ดินรอการพัฒนา	84-1-46.7	203.16	293.809 (A) 245.13 (S)	จำนอง	
9. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน D)	ที่ดินรอการพัฒนา	34-2-46	75.01	235.382 (A)	จำนอง	
10. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	23-1-38	90.59	154.11 (A)	ไม่มี	
11. ที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน A, โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	15-1-50.8	5.86	52.47 (A)	ไม่มี	
12. ที่ดินโรจนะ จ.อยุธยา	ที่ดินรอการพัฒนา	13-0-0	13.00	13.00 (Si)	ไม่มี	
13. แพลทฟอร์ม ออกิต พาร์ค	หมู่บ้านจัดสรร	4-0-80	83.55	121.687 (Si)*** 107.518 (A)***	ไม่มี	

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (บจก.โมเดิร์น สตรีท)						
1. ที่ดินทะเลสาบโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ที่ดินรอการพัฒนา	18-2-55	-	37.27 (G)**	ไม่มี	

หมายเหตุ : 1) มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2) ทรัพย์สินข้อ 1 - 13 แสดงสินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ดังนั้นจำนวน พื้นที่ มูลค่าทางบัญชี และ ราคาประเมิน ที่แสดงไว้เป็นจำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2) *มูลค่าตามบัญชีของโครงการร่วมทุน คำนวณจากเงินลงทุนที่บริษัทฯ ใช้สร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคไม่รวมมูลค่าที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทคู่สัญญาร่วมทุน

3) ราคาประเมิน (G) - ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ; (A) - ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ; (S) - ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด ; (Si) - ประเมินโดยบริษัท

ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ; (W) - ประเมินโดยบริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด

ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 *ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายนามผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัท	ชื่อผู้ควบคุมการปฏิบัติงานหรือผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์
บริษัท ศศิกิจ จำกัด	นายทัศน เกิดเกียรติขจร	เพื่อสาธารณะ
บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ จำกัด	นายวิเศษ น้อยตม , นางสาวอรพร แสงเงิน	เพื่อสาธารณะ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อสาธารณะ
บริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด	นายยุทธพร อ่อนละมูล	เพื่อสาธารณะ

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว - สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของบริษัทฯ

ข้อสัญญา “หนังสือเสนอพื้นที่เช่า” ลงวันที่ 18 เมษายน 2562 ระหว่าง บริษัท ทุนคำรงค์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจ ตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า

1) บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคาร เลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1901 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 558 ตารางเมตร

2) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 อัตราค่าเช่าและค่าบริการตารางเมตรละ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวม 351,540 บาท (สามแสนห้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยสี่สิบบาท) ต่อเดือน โดยแบ่งเป็น ค่าเช่าพื้นที่ (40%) คิดเป็นเงิน 140,616 บาท (หนึ่งแสนสี่หมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบหกบาท) ต่อเดือน และค่าบริการ (60%) คิดเป็นเงิน 210,924 บาท (สองแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยยี่สิบสี่บาท) ต่อเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข้อสัญญา “หนังสือเสนอพื้นที่เช่า” ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 ระหว่าง บริษัท ทุนคำรงค์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจ ตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า

1) บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคาร เลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1903 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 302 ตารางเมตร

2) กำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 11 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 อัตราค่าเช่าและค่าบริการตารางเมตรละ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวม 190,260 บาท (หนึ่งแสนเก้าหมื่นสองร้อยหกสิบบาท) ต่อเดือน โดยแบ่งเป็น ค่าเช่าพื้นที่ (40%) คิดเป็นเงิน 76,104 บาท (เจ็ดหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสี่บาทถ้วน) ต่อเดือน และค่าบริการ (60%) คิดเป็นเงิน 114,156 บาท (หนึ่งแสนหนึ่งหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.3 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ

วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 14 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 744.94 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ส่วนปรับปรุง + งานระหว่างตกแต่ง	KC	2.07	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	1.54	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.94	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	0.99	มี
รวม		5.54	

4.4 นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัท มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณี ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2563 บริษัทฯ มีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายธณณ พรหมนุรักษ์
- 2) นายวีรณ มณีภาค
- 3) นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีคดีความดังนี้

5.1 คดีหมายเลขดำที่ มย. 119/2560 คดีหมายเลขแดงที่ มย. 191/2561 ฟ้องในคดีตามตั๋วเงิน (ตั๋วแลกเงิน) กองทุนโซลาริสตราสารหนี้ ณ วันที่ฟ้องร้อง วันที่ 16 มิถุนายน 2560 เงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท รวมเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งสิ้น 366 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินต้นรวม 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี (นับจากวันฟ้อง วันที่ 16 มิถุนายน 2560 จนกว่าจะชำระเสร็จ)

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทฯ ชำระหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตั๋วแลกเงินดังกล่าวนับแต่

วันผิแดดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้ตกเป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อมาฝ่ายโจทก์และบริษัท ได้ยื่นฎีกา และคดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา (บริษัท ยื่นฎีกาในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 และศาลฎีกามีคำสั่งอนุญาตรับฎีกาของบริษัท ไว้พิจารณา เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2563) นอกจากนี้โจทก์ได้บังคับคดียึดทรัพย์สินที่ดินของบริษัท ออกประกาศขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ และมีผู้ประมูลซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้บางส่วนแล้ว

ปัจจุบัน อยู่ระหว่างบังคับคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีรอประกาศขายทอดตลาดครั้งใหม่

ในคดีนี้ บริษัท ได้มีการตั้งประมาณการหนี้สิน (เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย) ไว้ในงบการเงินทุกงวด ตั้งแต่งบการเงินประจำปี 2558 เป็นต้นมา โดยในคดีนี้ได้ตั้งประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมเป็นเงินจำนวน 466,247,260.20 บาท ซึ่งเป็นการตั้งประมาณการหนี้สินครบทั้งจำนวน แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ โดยเป็นดอกเบี้ยค้างจ่ายที่จะต้องตั้งรายการไว้ในงบการเงินจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

5.2 คดีหมายเลขดำที่ 1927/2547 หมายเลขแดงที่ 1531/2553 ในวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องให้บริษัท เข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน จำนวน 9 โฉนด เนื่องจากบริษัท ร่วมกันทุจริตเบียดบังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์กับบุคคลหนึ่ง ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท ในช่วงเวลาปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นกรรมการบริษัทของโจทก์ด้วยเช่นกัน โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 452 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากคำฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย และฝ่ายโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 บริษัท ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ และศาลแพ่งได้มีคำสั่งรับคำแก้อุทธรณ์ของบริษัท และได้ส่งสำเนาให้แก่โจทก์แล้ว โดยคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ปัจจุบัน ศาลแพ่งได้มีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์ในวันที่ 26 มกราคม 2564

ทั้งนี้ การตั้งประมาณการหนี้สินตามจำนวนหนี้ที่โจทก์เรียกร้องตามทุนทรัพย์จำนวน 452 ล้านบาทนั้น บริษัท ไม่ได้มีการตั้งประมาณการหนี้สินไว้ เนื่องจากตามคำพิพากษาดังกล่าว เป็นการยกฟ้องโจทก์โดยไม่ได้มีการสืบพยานแต่อย่างใด เนื่องจากคำฟ้องโจทก์ไม่ชอบตามกฎหมาย กรณีที่โจทก์อุทธรณ์นั้น หากศาลอุทธรณ์เห็นด้วยกับอุทธรณ์ของโจทก์ จะมีคำพิพากษากลับให้รับฟ้องโจทก์ไว้พิจารณาและดำเนินการสืบพยานในศาลชั้นต้นต่อไป และหากศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษารับฟ้องโจทก์จริง บริษัท จะใช้สิทธิฎีกาต่อไป กรณีนี้จึงยังไม่เป็นที่แน่นอนในจำนวนหนี้ และบริษัทอาจจะไม่ต้องรับผิดชอบ บริษัทจึงยังไม่นำจำนวนหนี้ตามที่ฟ้องร้องตั้งประมาณการหนี้สินไว้

5.3 คดีหมายเลขดำที่ ผบ.5037/2561 ในวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัท ถูกเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นรายหนึ่งฟ้องร้องเกี่ยวกับความผิดฐานผิดสัญญาตัวแลกเงินเรียกค่าเสียหายและจำนอง จำนวนมูลหนี้ 20.44 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้ชำระหนี้เสร็จสิ้นภายใน 24 งวด เริ่มงวดแรกในวันที่ 1 สิงหาคม 2562 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

ปัจจุบัน อยู่ระหว่างบริษัท ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างผ่อนชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความคงเหลือหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมเป็นเงินจำนวน 992,166.86 บาท ซึ่งได้ตั้งเป็นรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นแล้วในงบการเงินทุกงวด ตั้งแต่งบการเงินประจำปี 2559 จนถึงปัจจุบัน

- 5.4 คดีหมายเลขดำที่ พ.422/2563** บริษัทฯ ถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 3 ในฐานความผิดที่ต้องร่วมกันรับผิดชอบในการผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน โดยมีจำนวนทุนทรัพย์รวม 116.20 ล้านบาท อ้างว่า จำเลยที่ 1 เป็นบริษัทผู้ออกตัวแลกเงิน และจำเลยที่ 2 ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ (จำเลยที่ 3) และนำหุ้นสามัญดังกล่าวไปค้ำประกันชำระหนี้ตัวแลกเงินของจำเลยที่ 1

บริษัทฯ ได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีว่าบริษัทฯ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตัวแลกเงินพิพาทตามคำฟ้อง โดยการค้ำประกัน รับประกัน การใช้เงิน หรือ อาวัลแต่อย่างใด

ปัจจุบัน ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องจำเลยที่ 3 (บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้)

- 5.5 คดีหมายเลขดำที่ พ.1148/2563** สืบเนื่องจากคดีที่ 5.4 บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากบุคคลที่ฟ้องบริษัทฯ เนื่องจากใช้สิทธิไม่สุจริตในการฟ้องร้องบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ เป็นการกระทำความผิดขัดต่อกฎหมาย การที่บริษัทฯ ต้องตกอยู่ในฐานะจำเลยย่อมส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เสียหายและมูลค่าหุ้นในตลาดหลักทรัพย์บริษัทฯ จึงฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนรวม 100,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย (เป็นค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ทางธุรกิจจำนวน 50,000,000 บาท , ค่าเสียหายต่อผลประโยชน์การประจำปีจำนวน 20,000,000 บาท และค่าเสียหายต่อสิทธิทรัพย์ และต้องกันเงินหนี้สูญทางบัญชี 30,000,000 บาท

ปัจจุบัน ศาลนัดพร้อม/ชี้สองสถานวันที่ 7 ธันวาคม 2563 เวลา 9.00 น. และมีกำหนดนัดพิจารณาสืบพยานโจทก์ในวันที่ 11 และ 12 พฤษภาคม 2564 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 13 และ 14 พฤษภาคม 2564

- 5.6 คดีหมายเลขดำ พ.586/2560 คดีหมายเลขแดงที่ พ.1988/2561** กรณีอดีตกรรมการร่วมกันทุจริตจากการขายตัวแลกเงิน (B/E) ให้กับกองทุนโซลาริส บริษัทฯ ได้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลอื่น ๆ กรณีร่วมกันทุจริตจากการขายตัวแลกเงิน (B/E) ให้กับกองทุนโซลาริส จำนวนทุนทรัพย์ 514,409,394.87 บาท คดีได้มีการสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยร่วมกันชำระหนี้แก่บริษัทฯ จำนวนประมาณ 414 ล้านบาท บริษัทฯ ได้อุทธรณ์ในส่วนคำพิพากษาของค่าเสียหายโดยตรงที่ศาลไม่กำหนดให้ ซึ่งศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่จำเลยต้องชำระแก่บริษัทฯ จำนวนประมาณ 427 ล้านบาท ทั้งนี้ ในคดีนี้บริษัทฯ ประสงค์จะฎีกาในประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่กำหนดให้ จำนวน 41,000,000 บาท

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ยื่นขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาในประเด็นค่าเสียหายดังกล่าว

- 5.7 คดีหมายเลขดำที่ พ.1557/2562** บริษัทฯ ได้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการที่ร่วมกันทุจริตเบิกเงินทดรองจ่ายของบริษัทฯ โดยอดีตกรรมการในฐานะจำเลยยอมรับผิดจึงได้ตกลงจะชำระเงินให้แก่บริษัทฯ จำนวน 1,000,000 บาท ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการขอศาลออกหมายบังคับคดี

ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการบังคับคดี

5.8 บริษัทฯ ได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง กรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตัวแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์จำนวน 2 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

วันที่หนังสือร้องทุกข์	เรื่องที่ร้องทุกข์	บุคคลที่ถูกร้องให้ดำเนินคดีอาญา
วันที่ 5 มีนาคม 2561	ให้ดำเนินคดีในกรณีที่เมื่อติดกรรมการของบริษัทกระทำความผิดอาญาด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและเปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อนำเช็คที่ได้จากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วถอนเงินจากบัญชีเงินฝากไปให้บุคคลอื่น ทั้งที่บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับเงินดังกล่าว เป็นการกระทำโดยทุจริต ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย สูญเสียเงินฝากจำนวน 394.43 ล้านบาท	1. นายสรรัชต์ อินทรอักษร 2. นายกฤติภัทร (ชื่อเดิม ภัทรภพ) อิทธิสัญญากร 3. นายเทพทิวา บุตรพรม
วันที่ 11 ตุลาคม 2561	ยื่นเรื่องร้องทุกข์ในเรื่องเดียวกันกับเรื่องที่บริษัทฯ ได้ยื่นร้องทุกข์ไปแล้วตามหนังสือร้องทุกข์ลงวันที่ 5 มีนาคม 2561 กับบุคคลอื่นเพิ่มเติมโดยมีข้อสงสัยว่าเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือในการทำการทุจริตเพิ่มอีก 4 ราย	1. นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน 2. นายกิตติสาร มุขดี 3. นางสาวจรรยาลักษณ์ (ชื่อเดิม ขนิษฐา) คงคาริณ 4. นายวิวัฒน์ สุขวราห์

จากหนังสือยื่นร้องทุกข์ 2 ฉบับข้างต้น บริษัทฯ ได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2563 กองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงินได้มีการส่งหนังสือที่ ยธ.0805/161 ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2563 ตอบกลับมายังบริษัทฯ ว่าคดีพิเศษที่ 151/2561 อยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวนพิเศษ กรมสอบสวนคดีพิเศษ

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้นำส่งเอกสารและเข้าให้การเพิ่มเติม

พนักงานสอบสวน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ได้มีการออกหมายเรียกผู้ต้องหาทั้ง 7 คน มารับทราบข้อกล่าวหาเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในการออกหมายเรียกผู้ต้องหาทั้ง 7 คนนั้น ปรากฏว่ามีผู้ต้องหาจำนวน 5 คนได้รับหมายเรียกและมาให้การต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ส่วนผู้ต้องหาอีก 2 คนยังไม่มาพบ คาดว่ามีพฤติการณ์หลบหนี อยู่ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ปัจจุบัน อยู่ระหว่างพนักงานสอบสวน กรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI) ประชุมสรุปพฤติการณ์ของผู้ต้องหา ซึ่งจะพิจารณาออกหมายจับผู้ต้องหาต่อไป

5.9 บริษัทฯ ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญาเพิ่มเติมกับผู้บริหารและอดีตผู้บริหารของบริษัทฯ กับพวก ดังนี้

คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็นเนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท

คดีความที่ 2 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการสมคบกันทำสัญญาเป็นนายหน้าซื้อขาย และชักชวนให้บุคคลทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ขายให้กับบริษัท เค.เจ. แอสเซท จำกัด ในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 5 ของราคาขาย จำนวน 2 สัญญา ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดินจำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท

ต่อมาได้ถอนคำร้องทุกข์ในคดีนี้เหตุผลเพราะจะต้องติดตามพยานเอกสารที่สำคัญบางประการ ที่ยังไม่ได้มา แต่บริษัทยังคงสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีตามกฎหมายไว้ในชั้นนี้ และหากเมื่อบริษัทฯ ได้รับพยานเอกสารเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 มีมติรับรองให้มีการชะลอการดำเนินคดีไว้ก่อน จนกว่าจะสามารถรวบรวมพยานหลักฐานเพิ่มเติมให้เพียงพอเพื่อจะดำเนินคดีต่อไป

คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทฯ โดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าไปพัฒนาโครงการได้

คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวออกไป อดีตผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

คดีความที่ 1,3 และ 4 กองบังคับการปราบปรามได้ส่งเรื่องให้กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจเป็นฝ่ายดำเนินการสอบสวนตามรายงานหนังสือบันทึกข้อความที่ ดช 0026 (13) พิเศษ ลงวันที่ 19 กันยายน 2562

ปัจจุบัน คดีความที่ 1,3 และ 4 อยู่ระหว่างการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานของพนักงานสอบสวน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ส่วนคดีความที่ 2 นั้น บริษัทฯ ได้ถอนคำร้องทุกข์ในคดีนี้เหตุผลเพราะจะต้องติดตามพยานเอกสารที่สำคัญบางประการที่ยังไม่ได้มา แต่บริษัทยังคงสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีตามกฎหมายไว้ในชั้นนี้ และหากเมื่อบริษัทฯ ได้รับพยานเอกสารเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 มีมติรับรองให้มีการชะลอการดำเนินคดีไว้ก่อน จนกว่าจะสามารถรวบรวมพยานหลักฐานเพิ่มเติมให้เพียงพอเพื่อจะดำเนินคดีต่อไป

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	KC
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001133
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	202 อาคารเลอคองคอร์ต ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	2,300,000,000 บาท (สองพันสามร้อยล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
โทรศัพท์	:	+66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+66 (0) 2276-5924
Homepage	:	www.kcproperty.co.th

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105547043485
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	202 อาคารเลอคองคอร์ต ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
โทรศัพท์	:	+66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+66 (0) 2276-5924

ข้อมูลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ +66 (0) 2009 9000
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	:	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10400 โทร +66 (0) 2259-5300
ชื่อผู้สอบบัญชี	:	1. นายณพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7764 2. นางสาวสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2982 3. นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5599



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 หุ้นสามัญ

ทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทุนจดทะเบียน จำนวน 2,300,000,000 บาท (สองพันสามร้อยล้านบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญ

จำนวน 2,300,000,000 หุ้น (สองพันสามร้อยล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว จำนวน 875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญ

จำนวน 875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับ ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นายกฤติภัทร อธิธิสัญญาการ	312,200,000	35.68
2	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	38,228,200	4.37
3	นางสาวสมพิตร โสจันทร์ทิ	32,400,000	3.70
4	นายสมบุญ แซ่จ้าว	25,625,700	2.93
5	นางสาวเพียงใจ แซ่โจ้ว	25,302,200	2.89
6	นายบุญสุข ปลื้มวรสวัสดิ์	23,000,000	2.63
7	นางสาวกนกพัชรี พรชัยศรี	20,000,000	2.29
8	นางสาวจงกล สีวาทิรมย์รัตน์	19,188,300	2.19
9	นายโสภณ นมณี	18,746,900	2.14
10	นายธงชัย ลิ้มทองสิทธิคุณ	18,072,900	2.07

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตัวแลกเงินระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีภาระหนี้ตัวแลกเงินที่เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ณ สิ้นงวดปี 2563 รวมจำนวน 377.65 ล้านบาท โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้ชำระหนี้คืนไปแล้ว จำนวน 11.95 ล้านบาท และไม่ปรากฏรายการออกตัวแลกเงินและเสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยให้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การสำรองเงินไว้เพื่อการลงทุนในอนาคต การขยายธุรกิจ การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในทุกกรณี จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนลงทุน ภาวะทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องของบริษัท รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ในอนาคตของบริษัท และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และ/หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

สำหรับปี 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 103.41 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.10)	(0.18)	(0.11)
การจ่ายเงินปันผล (บาท:หุ้น)	-	-	-
อัตรส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-

หมายเหตุ : เป็นอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2564 และให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อการอนุมัติรับรองต่อไป

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ 5 ชุด คือ (1) คณะกรรมการบริษัท, (2) คณะกรรมการตรวจสอบ, (3) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, (4) คณะกรรมการบริหาร และ (5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ โดยมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รายละเอียดดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

1. พลเอกทิวะพร	ชนะพะเนาว์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท
2. นายอดุลย์	เลาหพล	กรรมการอิสระ และรองประธานกรรมการบริษัท
3. นายชาย	วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ
4. นายกานต์	พูลเกษร	กรรมการอิสระ

5. ม.ร.ว.ศศิพันธุ์	จันทร์ทัต	กรรมการ
6. นายสันติ	ปิยะทัต	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
7. ศ.ดร.จุมพต	สายสุนทร	กรรมการ
8. นางสาวแนน	กวีวิศาลตระกูล	กรรมการ
9. นางวิชดา	นิติภักดิ์	กรรมการ

โดยมี นางสาวนงนภัส ชิตไชย ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายสันติ ปิยะทัต ลงนามร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการมีหน้าที่จัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี การบริหารเงิน การบริหารความเสี่ยงของกิจการ การกำกับและควบคุมและให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
3. รักษาผลประโยชน์ และเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสถูกต้องครบถ้วนต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอและเท่าเทียมกัน
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งให้เป็นกรรมการบริหาร เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และมอบอำนาจต้องไม่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
6. พิจารณาให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียง หรือลงคะแนนในเรื่องนั้น การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง
7. พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน จนถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินแต่ละรายการตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป
8. พิจารณาการขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ
9. พิจารณาการทำ การแก้ไข หรือเบี่ยงเบนเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
10. พิจารณามอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทฯ หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

11. พิจารณาการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้และการควบหรือเลิกบริษัท โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ความสามารถด้านบัญชีหรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------|------------|----------------------|
| 1. นายชาย | วัฒนสุวรรณ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. พลเอกทิวพร | ชนะพะเนาว์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายอดุลย์ | เลาหพล | กรรมการตรวจสอบ |

โดยมี นางสาวนงนภัส ชิดไชย ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจจะมีผลกระทบขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของ บริษัทฯ
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
 - (ซ) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์
 8. ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างหรือนำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในงานตรวจสอบ
 9. หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ
 หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 10. ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของฝ่ายตรวจสอบภายใน
 11. สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านการคอร์รัปชัน
 12. สอบทาน และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านการคอร์รัปชันประจำปีของบริษัทฯ
 13. พิจารณาประเมินและทบทวนลักษณะความเสี่ยงที่บริษัทประสบอยู่หรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัท (Identification of Risk) และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ (Risk Appetite)
 14. พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในบริษัทฯ ให้มีความครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการดังนี้
 - (ก) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk)
 - (ข) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk)
 - (ค) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ (Strategic Risk)
 - (ง) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
 15. พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้สามารถประเมิน ติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยง แนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยง รวมถึง

แผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลือยู่เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

16. กำกับดูแลให้ผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
17. พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ประเมินและติดตามผลการจัดการความเสี่ยง
18. พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็นกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงานตามสถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
19. ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัท และสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำและการสนับสนุนแก่คณะกรรมการในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
20. รายงานคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง
21. ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตร ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสภาวการณ์
22. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.3 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการและกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยอย่างน้อยกึ่งหนึ่งต้องเป็นกรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องพิจารณาจากกรรมการอิสระเท่านั้น ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องไม่เป็นประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายกานต์ พูลเกษร ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายชาย วัฒนสุวรรณ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัต กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โดยมี นางสาวนงนภัส ชิดไชย ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. จัดทำ นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ รวมทั้งกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ ตามความเหมาะสมของขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2. พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการ โดยเสนอ

เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือ นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

3. ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการสรรหาฯ จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
4. ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
5. พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
6. ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอ ผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
7. พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนาระบบการบริหารบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ

8.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหาร ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารได้ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|--------------------|------------|---------------------|
| 1. ม.ร.ว.ศศิพจน์ท์ | จันทร์ทัต | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายสันติ | ปิยะทัต | กรรมการบริหาร |
| 3. ศ.ดร.จุมพต | สายสุนทร | กรรมการบริหาร |
| 4. นางวิชดา | นิติภักดิ์ | กรรมการบริหาร |

โดยมี นางสาวราตรี สายเมฆ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจงบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท

- เห็นชอบและอนุมัติและดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 2) ควบคุมดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัท ผ่านกรรมการผู้จัดการ/คณะทำงานบริหารของบริษัท
 - 3) พิจารณากลับกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาต่อไป
 - 4) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินงานหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
 - 5) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
 - 6) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการจัดทำขึ้น ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
 - 7) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใหม่ และมีอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคล นิติบุคคล องค์กรทางธุรกิจอื่นใด หรือเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่าง ๆ ในรูปแบบที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท
 - 8) พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือ ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
 - 9) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย, การให้หรือรับบริการ, การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงวงเงินเกินงบประมาณที่กำหนดไว้ตามอำนาจดำเนินการทางการเงิน
 - 10) พิจารณาและอนุมัติ การเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร, การปิดบัญชีธนาคาร, การกู้ยืมเงิน, การขอกู้เงินสินเชื่อ, การจำนำ, จำนอง, ค้ำประกัน, รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามตารางอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตาม

ข้อบังคับของบริษัท ในกรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกันต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- 11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- 12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงกรอบ นโยบายการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง โครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับการกำหนดเงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และบำเหน็จรางวัลตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจบริหารทรัพยากรบุคคลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 13) พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ หรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวกและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษาหรือที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ โดยอยู่ภายใต้กรอบงบประมาณที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี
- 14) ทบทวนกฎบัตรและนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสภาพการณ์
- 15) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 16) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

8.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหาร ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารได้ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. ศ.ดร.จุมพต	สายสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายอดุลย์	เลาพล	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง
3. นายกานต์	พูลเกษร	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง
4. นางสาวแนน	กวีวิศาลตระกูล	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง

โดยมี นางสาวรัตนา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) พิจารณานำมตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงาน ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงาน ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท
- 2) กำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กร ที่อาจส่งผลกระทบต่อ ให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และมีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของ ความเสี่ยงที่ได้รับไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (Risk Appetite) และเลือกใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในบริษัทให้มี ความครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อ พิจารณานำมติ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการ ดังนี้
 - 3.1) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk)
 - 3.2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk)
 - 3.3) ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ (Strategic Risk)
 - 3.4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
- 4) พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความ เสี่ยงให้สามารถประเมิน ติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และให้ความ เห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยง แนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยง รวมถึงแผนการ ปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ ในระดับที่ยอมรับได้
- 5) กำกับดูแลให้มีผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้บริษัทมีระบบการ บริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
- 6) พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ประเมินและติดตามผลการ จัดการความเสี่ยง
- 7) พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็น กฎเกณฑ์ในการปฏิบัติตามสถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- 8) ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางในการปฏิบัติในการบริหาร ความเสี่ยงของบริษัทเพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางการปฏิบัติดังกล่าวมีแนวทางสอดคล้อง กับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัทและสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำและสนับสนุนแก่คณะกรรมการ ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึง ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- 9) กำกับดูแลให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผลและทำการประเมินผลการ บริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี
- 10) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ถ้ามีการปรับปรุงแก้ไขจะต้องนำเสนอ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานำมติ
- 11) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัท หรือ เกิดการทุจริต คอร์รัปชันต้องรายงานคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทันที
- 12) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

8.6 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะผู้บริหารมีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|------------------|-----------------|--|
| 1. นายสันติ | ปิยะทัต | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางสาวอาทิตยา | ธนจิราวัฒน์ | รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน |
| 3. นายอมรศักดิ์ | วิศิษฎ์ภูมิพงศ์ | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหาร |
| 4. นายวีรณ | มณีภาค | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนารกิจ |
| 5. นายชัยวัฒน์ | ปิยะทัต | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้าง |
| 6. นายธนภณ | พรหมนุรักษ์ | รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนการปฏิบัติการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร |
| 7. นางสาวสนทนา | อักษรศิริ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร |

อำนาจในการอนุมัติของผู้บริหาร

ลำดับที่	กระบวนการหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
1	หมวดธุรกิจ (Corporate Business)							
1.1	แผนธุรกิจ (Business Plan)	อ	-	-	-			
1.2	แผนกลยุทธ์ (Strategic Plan)	อ	-	-	-			
1.3	Project Master Budget	อ	-	-	-			
1.4	Revise Project Master Budget กระทบต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายของโครงการโดยภาพรวม เกินกว่า 5%	อ	-	-	-			
1.5	Revise Project Master Budget		อ	-	-			ตามรายไตรมาส
1.6	โครงการพัฒนากระบวนการต่างๆ ของบริษัท (Corporate Improvement)	อ	อ	-	-			
	- วงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
1.7	อนุมัติการชำระหนี้ และการกู้ยืม							
	- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
2	หมวดการจัดซื้อ จัดจ้าง (Procurement)							
2.1	การจัดซื้อที่ดิน (Land Procurement)							คกก. กลั่นกรอง จัดซื้อที่ดิน
	- จัดทำ Project Feasibility Budget เพื่อจัดซื้อที่ดิน		อ	อ	-			
	- จัดซื้อที่ดิน ไม่เกิน 50,000,000 บาท		อ	อ	-			
	- จัดซื้อที่ดิน ตั้งแต่ 50,000,000 บาท ขึ้นไป	อ	อ	-	-			
2.2	การจัดจ้างผู้รับเหมา (Contractor Procurement)							คกก. คัดเลือก ผู้รับเหมา
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 100,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
2.3	การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง (Construction Materials Procurement)							คกก. จัดซื้อวัสดุ
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 100,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	

ลำดับที่	กระบวนการหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ.อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
2.4	การจัดซื้ออุปกรณ์สำนักงาน และเบ็ดเตล็ดทั่วไป (Office Equipment & Miscellaneous Procurement)							-
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท				อ	อ	-	
	- วงเงิน 50,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 200,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
2.5	การจัดจ้างที่ปรึกษา/ ผู้เชี่ยวชาญ (Consult / Specialist Procurement)							
	- วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท			อ	อ	-		
	- วงเงิน 500,000 แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท		อ	อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 3,000,000 บาทขึ้นไป	อ	อ	-	-	-		
3	หมวดกระบวนการธุรกิจหลัก (Main Business Process)							
3.1	คัดเลือกแปลงที่ดินเพื่อจัดทำ Feasibility		อ	อ	-	-		ขึ้นอยู่กับผู้ทำข้อมูล
3.2	พัฒนา Product และ Project Development		อ	อ	-	-		ขึ้นอยู่กับผู้ทำข้อมูล
3.3	แผนการตลาด และการขาย (Marketing & Sales Plan)		อ	อ	-	-		
	- การกำหนดราคา และอนุมัติการขายสินค้า / บริการ		อ	อ	-	-		
3.4	แผนการก่อสร้าง และการโอน (Construction & Transfer Plan)		อ	อ	-	-		
3.5	การบริการหลังการขาย (After Sales Services)		อ	อ	-	-		
3.6	แผนการพัฒนา และส่งมอบนิติบุคคล		อ	อ	-	-		
4	หมวดจัดหางบประมาณโครงการ (Project Budget)							
4.1	จัดหางบประมาณงานถมดิน		อ	อ	-	-		
4.2	จัดหางบประมาณค่าก่อสร้าง (Construction Budget)		อ	อ	-	-		
4.3	จัดทำ BOQ บ้าน		อ	อ	-	-		
4.4	จัดทำ BOQ งานสาธารณูปโภค		อ	อ	-	-		
4.5	จัดหางบประมาณการตลาด และการขาย (Marketing & Sales Budget)		อ	อ	-	-		
	4.5.1 อนุมัติการให้ส่วนลดจากราคาขาย							
	- ส่วนลดไม่เกิน 5% จาก Net Price				อ	-	-	
	- ส่วนลด 5-7% จาก Net Price			อ	อ	-	-	
	- ส่วนลดมากกว่า 7% จาก Net Price		อ	อ	-	-	-	
	4.5.2 อนุมัติการให้ของแถมแก่ลูกค้า หรือ ของสมนาคุณ แก่ผู้แนะนำการขาย / ครึ่ง							

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
	- ของแถมรวม / ครั้ง มูลค่าไม่เกิน 5,000 บาท					อ		
	- ของแถมรวม / ครั้ง มูลค่าตั้งแต่ 5,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10,000 บาท				อ	-		
	- ของแถมรวม / ครั้ง มูลค่าตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 500,000 บาท			อ	-	-		
	- ของแถมรวม / ครั้ง มูลค่า 500,000 บาทขึ้นไป		อ	-	-	-		
4.6	จัดทำงบประมาณ CRM และ CSR		อ	อ	-	-		
5	หมวดบัญชี และการเงิน (Account & Finance)							
5.1	อนุมัติใบสำคัญรับ และใบสำคัญทั่วไป							
	- วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท				อ	-	-	
	- วงเงิน 500,000 แต่ไม่เกิน 10,000,000 บาท			อ	อ	-	-	
	- วงเงินเกินกว่า 10,000,000 บาท ขึ้นไป		อ	อ	-	-	-	
5.2	การยื่นแบบแสดงรายการเกี่ยวกับภาษี							
	- ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ภ.ง.ด. 50, 51)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ธ. 40)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ. 30, 36)			อ	อ	-	-	
	- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ภ.ง.ด. 3, 53, 54)			อ	อ	-	-	
5.3	เงินทอนจ่าย							
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท			อ	อ	-		ผู้อนุมัติคนใดคนหนึ่งแทนกัน
	- วงเงิน 50,000 บาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 500,00 บาท		อ	อ	-	-		ผู้อนุมัติคนใดคนหนึ่งแทนกัน
	- วงเงินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป		อ	-	-			
5.4	เงินสดย่อย							-
	- วงเงินไม่เกิน 5,000 บาท					อ	-	-
	- วงเงินตั้งแต่ 5,000 ขึ้นไป - ไม่เกิน 10,000 บาท				อ	-	-	-
	- วงเงินตั้งแต่ 10,000 ขึ้นไป - ไม่เกิน 20,000 บาท			อ	อ	-		
5.5	การขายสินทรัพย์							
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท			อ	-	-		
	- วงเงินตั้งแต่ 100,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10,000,000 บาท		อ	-	-			
	- วงเงินตั้งแต่ 10,000,000 บาท ขึ้นไป	อ	อ	-				
5.6	การบริจาคเพื่อการกุศล และสาธารณประโยชน์ / ครั้ง							
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท			อ	-	-		

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ.อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
	- วงเงินตั้งแต่ 50,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 200,000 บาท		อ	-	-			
	- วงเงินตั้งแต่ 200,000 บาท ขึ้นไป	อ	-					
5.7	การเลี้ยงรับรอง / ครั้ง							
	- วงเงินไม่เกิน 5,000 บาท				อ			
	- วงเงินตั้งแต่ 5,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10,000 บาท			อ				
	- วงเงินตั้งแต่ 10,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50,000 บาท		อ					
5.8	ค่าของขวัญ / ครั้ง							
	- วงเงินไม่เกิน 2,000 บาท				อ			
	- วงเงินตั้งแต่ 2,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 5,000 บาท			อ				
	- วงเงินตั้งแต่ 5,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 100,000 บาท		อ					
	- วงเงินตั้งแต่ 100,000 บาท ขึ้นไป	อ	อ					
6	หมวดการบริหารงานทั่วไป (General Administration)							
6.1	ทรัพยากรบุคคล (Human Resource)	-	-	-	-	-	-	-
	- นโยบายต่างๆ (Policy)	อ	อ	-				ขึ้นอยู่กับประเภทนโยบาย
	- โครงสร้างองค์กรหลัก (Organization Chart)	อ	อ	-				
	- โครงสร้างองค์กรย่อย ภายในแต่ละหน่วยงาน		อ	-				
	- กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท (Discipline)		อ	-				
	- การอนุมัติการจ่าย ปรับเงินเดือน โบนัส และสวัสดิการ (Benefit)		อ	อ	-	-		
	- การอนุมัติแต่งตั้ง จัดโยกย้ายตำแหน่ง เลื่อนตำแหน่งระดับ		อ	-				ตั้งแต่ระดับ DMD ขึ้นไป
	- การอนุมัติแต่งตั้ง จัดโยกย้ายตำแหน่ง เลื่อนตำแหน่งระดับ			อ	อ	-		ตั้งแต่ระดับ Director ลงมา
	- แผนอัตรากำลัง / การอนุมัติขออัตรากำลังคน (Man Power)			อ	อ	-		
	- การสรรหา คัดเลือก แต่งตั้ง (Recruitment)	-	อ	อ	-	-	-	-
	- ใบบางานล่วงเวลา (OT)			อ	อ	-		
	- ใบลาออกพนักงาน		อ	อ	อ	-		ขึ้นอยู่กับระดับตำแหน่ง

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ.อ.อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
	- การพิจารณาโทษทางวินัย	-	อ	อ	-	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นในการพิจารณาโทษ
	- เงินชดเชยการเลิกจ้าง เกษียณอายุ (Compensation of Lay off & Retire)	-	อ	อ	-	-		
	- ใบแสดงลักษณะงาน (Job Description)			อ	อ	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นในการพิจารณา
	- ใบแสดงดัชนีชี้วัดความสำเร็จของงาน (KPI)			อ	อ	-	-	ขึ้นกับลำดับชั้นในการพิจารณา
	- ขั้นตอนข้อปฏิบัติการทำงาน (Methods of Operating)			อ	-	-		
	- แผนการพัฒนาศักยภาพ จัดฝึกอบรม (HRD)			อ	-	-		
	- การลงนามสัญญาว่าจ้างพนักงาน สัญญาที่ปรึกษา (Sign Contract)	-		-			-	มีหนังสือแต่งตั้งจากผู้มีอำนาจอนุมัติ
	- คำสั่ง / ระเบียบ / ประกาศ / ข้อบังคับ ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ (Procedure & Relations)			-				มีหนังสือแต่งตั้งจากผู้มีอำนาจอนุมัติ
	- เงินกู้ตามระเบียบสวัสดิการพนักงาน (Employee Loan)							
	- วงเงินตามกำหนดในสัญญาเงินกู้		อ	อ	-	-		
6.2	การบริหารงานทั่วไป (General Administration)							
	- การทำกิจกรรมสาธารณประโยชน์ (CSR)	-	อ	อ	-	-		-
	- การทำกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์ภายในบริษัท (Relationship activity)	-		อ	-	-		-
6.3	เทคโนโลยี และสารสนเทศ (Information Technology)							
	- จัดทำ Specification ของ Computer และอุปกรณ์ต่อพ่วง (Hardware)		อ	อ	-	-		
	- จัดทำ Specification ของ Software		อ	อ	-	-		
	- การต่อสัญญาโปรแกรมต่าง ๆ (Maintenance)			อ	-	-		
	- การโอนย้ายทรัพย์สินระหว่างหน่วยงาน (Asset Transfer)			อ	อ	-	-	
6.4	ธุรกิจเฉพาะ (Specific Business)							
	- งานขออนุญาตทั้งหมดของโครงการและบริษัท			อ	อ	-		มีใบมอบอำนาจให้ผู้มีอำนาจอนุมัติ

ลำดับที่	กระบวนงานหลัก	ผู้มีอำนาจ						หมายเหตุ อ.อ.อนุมัติ - ลงนาม
		BOD	MD	DMD	Director	Mgr.	Sup.	
	- จัดทำงบประมาณ ระบบสาธารณูปโภคโครงการ (Public Utility Project Budget)		อ	อ	-	-		
	- การจัดตั้งนิติบุคคล (Juristic Person)		อ	อ	-	-		
6.5	กฎหมาย (Legal)							
	- งานสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบริษัททุกชนิด		อ	อ	-	-		
	- หนังสือมอบอำนาจต่าง ๆ ของบริษัท		อ	-				มอบอำนาจช่วงให้ DMD ลงนามแทน
	- งานคดีความต่าง ๆ		อ	อ	-	-		
7	หมวดธุรกรรมด้านการลงทุน							
7.1	การลงทุนในสินทรัพย์ถาวร / ครั้ง							
	- วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท			อ	-			
	- วงเงินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 25,000,000 บาท		อ	-				
	- วงเงินตั้งแต่ 25,000,000 บาท ขึ้นไป	อ	อ	-				
7.2	การลงทุนหรือร่วมทุนในกิจการใหม่							
	- วงเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท		อ	-				
	- วงเงินตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป	อ	อ	-				

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนด
- กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจด้านการเงิน การตลาด งานบริหารบุคคลและด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีของบริษัทที่อนุมัติไว้โดยคณะกรรมการบริษัท
- กำหนด แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน แผนงบประมาณประจำปีของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างและอำนาจการบริหารงาน ตามที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

4. ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส
5. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
6. มอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย
7. กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้
8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับรองกรรมการผู้จัดการลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
9. เจรจา และเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
10. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท/ตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
11. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
13. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่อาจจะมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติดำเนินการดังกล่าวกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

8.5 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีการกำหนดประชุมคณะกรรมการบริษัท ไว้อย่างเป็นทางการล่วงหน้าตลอดปี ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจน ทั้งวาระเพื่อทราบและวาระเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอ ซึ่งสำนักกรรมการผู้อำนวยการและเลขานุการบริษัทจะดำเนินการจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม ในการประชุมประธานได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการทุกคนสามารถอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกันได้อย่างเปิดเผย โดยมีประธานกรรมการเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากการประชุม บันทึกการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัท และหลังจากที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุม เอกสารจะถูกจัดเก็บเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

ตารางจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

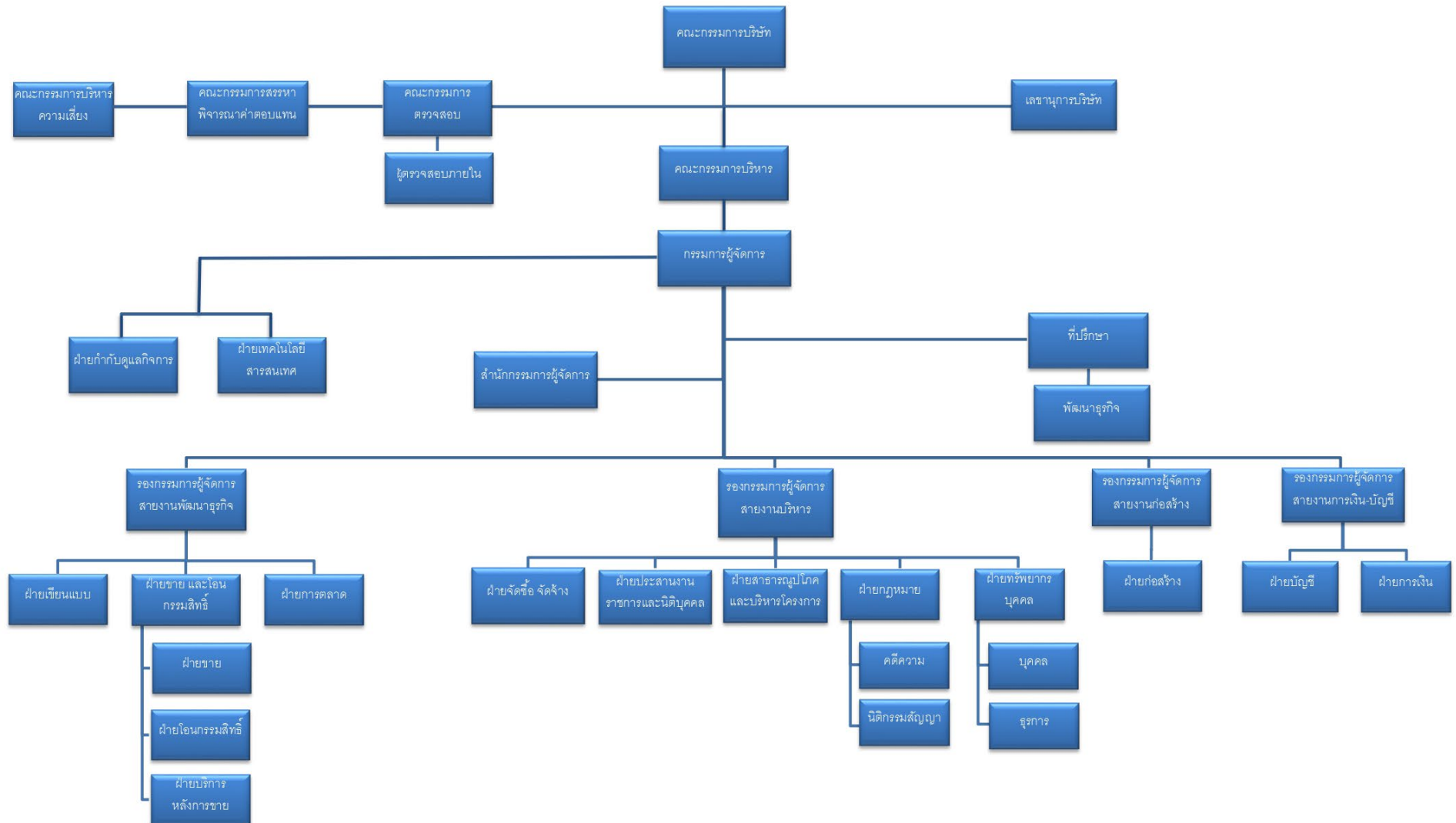
รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมประจำปี 2563 (ครั้ง)				
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาฯ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธาน กรรมการบริษัท	13/14	7/7	-	-	-
2. นายอดุลย์ เลาหล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธาน กรรมการบริษัท	12/14	6/7	-	-	1/2
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ	12/14	7/7	1/2	-	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	12/14	-	2/2	-	2/2
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัต	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร	13/14	-	2/2	1/2	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	11/14	-	-	1/2	-
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง	1/2	-	-	2/2	2/2
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	2/2	-	-	-	1/2
9. นางวิชดา นิดิกักดิ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	2/2	-	-	2/2	-

หมายเหตุ : นับจำนวนครั้งที่เข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 หรือ วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากกรรมการแต่ละท่านเข้าดำรงตำแหน่งไม่พร้อมกัน
: ลำดับที่ 7-9 เพิ่งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 จึงสามารถเข้าร่วมประชุมกรรมการได้เพียงแค่ในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม 2563 เท่านั้น

8.6 วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการจำนวนทั้งหมด 9 คน เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 8 คน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 คน) ทั้งนี้ กรรมการแต่ละคนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ผังโครงสร้างการจัดการ



8.7 รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (59-2) ให้แก่เลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวม ทำสรุป และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ

รายนามคณะกรรมการ	จำนวนหุ้น		หมายเหตุ
	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา	-	-	
2. นายอดุลย์ เลาหพล	-	-	
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	-	-	
4. นายกานต์ พูลเกษร	-	-	-
5. ม.ร.ว.ศศิพันธุ์ จันทรทัต	-	-	
6. นายสันติ ปิยะทัต	16,200,000	16,200,000	
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	-	-	
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	-	-	
9. นางวิชุดา นิติกัด	-	-	

รายงานการถือหลักทรัพย์ของผู้บริหาร

รายนามคณะกรรมการ	จำนวนหุ้น		หมายเหตุ
	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	
1. นายสันติ ปิยะทัต	16,200,000	16,200,000	
2. นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์	-	-	
3. นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	90,000	90,000	มารดาถือหุ้น
4. นายวีรณ มณีภาค	-	-	
5. นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต	-	-	
6. นางสนทนา อักษรศิริ	9,000,000	9,000,000	คู่สมรสถือหุ้น
7. นายธนภณ พรหมนุรักษ์	-	-	

8.8 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวนงนภัส ชิตไชย เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 เพื่อทำหน้าที่เลขานุการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2561 โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัทโดยมีประวัติ ดังนี้

ชื่อ-สกุล : นางสาวนงนภัส ชิตไชย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท

อายุ (ปี) : 30 ปี

สัญชาติ : ไทย

คุณวุฒิทางการศึกษา : นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

: รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

: มัธยมศึกษา โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา

ประวัติการอบรม : 2562 Smart Disclosure Program (SDP) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

: 2561 หลักสูตรกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด บริษัท ฝึกอบรมและ
สัมมนาธรรมนิติ จำกัด

: 2561 หลักสูตรปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

: 2561 หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน :

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2563	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2561	เลขาธิการกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2559	นิติกรฝึกหัด แผนกคดีแพ่ง	สำนักงานอัยการสูงสุด

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลบังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์ รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

1.1. ทะเบียนกรรมการ

1.2. หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท

1.3. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

- 2.1. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่ รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
- 2.2. เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
- 2.3. ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัท

8.9 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมี คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการผู้บริหารระดับสูงก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน โดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่ง จะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทอีก

● **ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท**

รายนามคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนคณะกรรมการ (รายปี)				
	บริษัท	ตรวจสอบ	สรรหาฯ	บริหาร	บริหาร ความเสี่ยง
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ	540,000	-	-	-	-
2. นายอดุลย์ เลหาพล	480,000	-	-	-	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	-	480,000	-	-	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	-	-	420,000	-	-
5. ม.ร.ว.ศศิพณท์ จันทรทัต	-	-	-	420,000	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	300,000	-	-	-	-
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	-	-	-	-	420,000
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	300,000	-	-	-	-
9. นางวิชดา นิติภักดิ์	300,000	-	-	-	-

- ค่าตอบแทนคณะกรรมการ

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือนและโบนัสให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	12	14,640,764	7	15,974,100	7	17,001,590
เงินโบนัส	7	1,063,300	6	353,750	-	-
รวม	12	15,704,064	7	16,327,850	7	17,001,590

- ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	4	132,499	7	282,900	7	401,532
รวม	4	132,499	7	282,900	7	401,532

8.10 บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ อันจะพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

- จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 บริษัทฯ มีพนักงานจำนวนทั้งหมด 74 คน, 82 คน และ 81 คน ตามลำดับ โดยเป็นพนักงานประจำทั้งหมด

แผนก/ฝ่าย	จำนวนพนักงาน		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
การตลาดและการขาย	8	11	14
ก่อสร้าง	9	10	13
บัญชีและการเงิน	11	13	12
สนับสนุนปฏิบัติการ	46	48	45
รวมทั้งหมด	74	82	84

● ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่คำนึงถึงความเหมาะสม และเป็นธรรม ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และยังให้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้งยังต้องให้มีความเหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ และการเติบโตของบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยประกันกลุ่ม และค่าตอบแทนอื่น โดยผลตอบแทนพนักงานปี 2561-2563 ดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
เงินเดือน	24,946,910.00	30,977,538.00	36,589,955.00
เงินโบนัส	1,083,915.00	1,579,811.00	-
ค่าตอบแทนอื่นๆ	1,280,171.00	7,273,848.21	9,212,754.45
รวม	27,310,996.00	39,831,197.21	45,802,709.45

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ค่ายานพาหนะ ค่าโทรศัพท์สวัสดิการพนักงาน เป็นต้น

● กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ สทบเงินจำนวนร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ในอัตราร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงาน (โดยคำนวณตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย)

● ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิ หรือผิดสัญญาจ้างแรงงานแต่อย่างใด

● นโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัท

บริษัทฯ ตระหนักและได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการแข่งขันและผลักดันให้องค์กรบรรลุสู่เป้าหมายได้อย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานโอกาสเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงาน แสวงหาความรู้ใหม่ๆ รวมถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีรายละเอียดดังนี้

1. การพัฒนาอาชีพของพนักงาน ได้กำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพเพื่อให้พนักงานรับรู้ว่าตนสามารถเลื่อนตำแหน่ง หรือสามารถโอนย้ายหรือสับเปลี่ยนหมุนเวียนงานไปยังหน่วยงานอื่นๆ บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การเลื่อนตำแหน่ง/ปรับระดับตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน
2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน จะมุ่งเน้นการฝึกอบรมภายในตามแผนการฝึกอบรมที่ครอบคลุมทั้งด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ การพัฒนาทัศนคติ และการพัฒนาทักษะการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้การฝึกอบรมภายใน

และภายนอก โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ และเหมาะสมกับพนักงานแต่ละตำแหน่งเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานของพนักงาน

ลำดับ	หลักสูตร/การอบรม	หน่วยงาน/ฝ่าย
1	หลักสูตรการจัดทำบัญชีทรัพย์สิน หักค่าเสื่อมฯ ค่าเสื่อมฯ ให้ถูกต้อง	บัญชี
2	หลักสูตรเจาะลึกมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์	บัญชี
3	หลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย	กำกับดูแลกิจการ

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมุ่งมั่นอย่างยิ่งที่จะยกระดับของการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามหลักการปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ข้อบังคับบริษัท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน รวมทั้งกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

● เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้กำหนดเป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ดังนี้ มุ่งเน้นให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง มีความโปร่งใสและเป็นธรรม รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ อันจะส่งผลให้กิจการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนและเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการทบทวนและแก้ไขปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อปรับปรุงนโยบายให้มีความเป็นปัจจุบัน เหมาะสมกับภาวะการณ์และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจรวมทั้งให้มีความสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานการกำกับดูแลต่างๆ ที่ได้มีการกำหนดขึ้นเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นการยกระดับแนวทางการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance : CG) ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลจากการที่บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้ในการบริหารงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และได้พัฒนาการกำกับดูแลกิจการให้มีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมกับบริษัทฯ

การกำกับดูแลกิจการที่บริษัทฯ ยึดถือเป็นเกณฑ์ฯ ในการดำเนินธุรกิจคือ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD), องค์กรเพื่อความร่วมมือและพัฒนาธุรกิจทางเศรษฐกิจ (OECD), ASEAN CG Scorecard โดยแบ่งออกเป็น 5 หมวดตามเกณฑ์ ได้แก่

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีความตั้งใจที่จะส่งเสริมและสนับสนุนผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนเอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่องานผู้ถือหุ้น ทั้งในแง่การเปิดเผยข้อมูล วิธีทำบัญชี การใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง ผู้บริหารจะต้องมีจริยธรรมและการตัดสินใจใดๆ จะต้องทำด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้น

นโยบายของบริษัทฯ กำหนดว่า ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นให้ก็ตาม ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อใช้ประกอบการในการตัดสินใจ และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงมติโดยหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th เป็นการล่วงหน้าก่อนที่จัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ และตีพิมพ์หนังสือบอกกล่าวการประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทยอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันอย่างน้อย 3 วันก่อนการประชุม บริษัทฯ จะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งตัวแทน หรือกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติในวันที่ประชุมแทนตน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น หรือตั้งคำถามได้อย่างเท่าเทียมกัน ประธานที่ประชุมได้จัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสในการแสดงความเห็น และตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นกรรมการทุกคนจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในด้านสิทธิของผู้ถือหุ้น เพื่อความยั่งยืนในเรื่องต่อไปนี้

ก่อนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- มติของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 กำหนดให้มีวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 แต่ยังไม่มีการกำหนดวันจัดประชุมและวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุม (Record Date : RD) เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มที่สูงอยู่
- แจ้งกำหนดการพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Portal) ล่วงหน้าก่อนวันจัดประชุม
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องสำหรับการประชุมและหนังสือมอบฉันทะ “แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.” ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kcproperty.co.th) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 30 วัน และบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอ
- บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ในรูปแบบเอกสารที่มีข้อมูลเช่นเดียวกันกับที่ปรากฏบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยหนังสือเชิญประชุม ได้ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผลความเห็นของ

- คณะกรรมการบริษัท และการลงมติในคราวระ กฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น พร้อมทั้งแผน
ซีดีรายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือมอบฉันทะข้อมูลเกี่ยวกับคำตอบแทนกรรมการ และเอกสารประกอบการ
ประชุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ได้ประกาศหนังสือนัดประชุมลงในหนังสือพิมพ์รายวัน ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และลงประกาศติดต่อกัน
เป็นเวลา 3 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด
 - สำหรับนักลงทุนสถาบัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสาร
หนังสือมอบฉันทะตามที่ขอให้กับนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนต่างชาติผ่านช่องทาง E-mail ให้พร้อมก่อนวัน
ประชุม
 - เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนก่อนวันเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้
กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการ
อิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- ในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่ต้อนรับ และให้ข้อมูลในการตรวจสอบเอกสารและ
ลงทะเบียน เพื่อเข้าร่วมการประชุม
- บริษัทฯ ใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ในการลงทะเบียน การนับคะแนนเสียง และการแสดงผลคะแนนเพื่อความ
ถูกต้อง แม่นยำ สะดวก รวดเร็ว ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง
- บริษัทฯ แจ้งวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการใช้บัตรลงคะแนนเสียง
- บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนก่อนเวลาเริ่มประชุม และเมื่อเกินกำหนดเวลาลงทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่
ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมยังสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิแต่อย่างใด โดยสามารถออก
เสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่มีการลงมติ
- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยเสนอชื่อกรรมการให้ผู้ถือหุ้น
ลงคะแนนที่ละราย
- เพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นอาสาทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
- สำหรับการประชุมประธานกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามได้ตลอดการประชุม
- เมื่อถึงเวลาเริ่มการประชุม ประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อยทุกชุด กรรมการทุกท่าน ผู้บริหารระดับสูง
เลขานุการบริษัท และฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม
- บริษัทฯ ไม่ได้เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในการ
ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 อีกทั้งยังได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุม ซึ่ง
รายละเอียดได้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

หลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบ
ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Link) พร้อมเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครบถ้วน เช่น รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร มติที่ประชุม
คำถามจากผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ เป็นต้น

- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำเสนอกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์และสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอจากบริษัทฯ ในเวลาอันสมควรอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลอย่างโปร่งใส และแสดงความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารผ่านการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะที่กำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ สามารถเลือกกรรมการเป็นรายคน มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ มีการใช้บัตรลงคะแนนในการออกเสียง ในกรณีที่มีวาระการประชุมที่กรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสีย จะได้รับการเปิดเผยต่อที่ประชุม และกรรมการหรือผู้บริหารเหล่านั้นจะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติแต่อย่างใด

บริษัทฯ ให้โอกาสแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกรายทั้งรายใหญ่ รายย่อย ผู้ถือหุ้นต่างชาติ เป็นต้น เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ เพื่อสร้างความเข้าใจให้กับผู้ถือหุ้นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ นอกจากนี้ จัดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ผ่านช่องทางติดต่อที่สะดวก เพื่อรับความเห็นของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นให้เท่าเทียมกันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ (SET Link) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยในปี 2563 แจ้งระหว่างวันที่ 1-30 มิถุนายน 2563 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระ หรือบุคคลเพื่อเลือกตั้งกรรมการในช่วงเวลาดังกล่าว
- คณะกรรมการบริษัท จะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- คณะกรรมการบริษัทเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และ/หรือบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งแบบมอบฉันทะ (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) ตามที่แบบกระทรวงพาณิชย์กำหนดไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมทุกครั้ง
- คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับการลงคะแนนทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสในการตรวจสอบ
- รายการระหว่างกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและกฎหมายและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arms' length) โดยผ่านความเห็นชอบความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดให้สำนักเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ผ่านทางอีเมล nongnapat_ch@kcproperty.co.th และเบอร์โทร 02-2765924
- คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งนโยบายดังกล่าวให้ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติพร้อมกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบอย่างน้อย 1 วัน ล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยเลขานุการบริษัทจะนำรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบรายไตรมาสรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การดูแลเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายใน”

- ในปี 2562 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในและบริษัทฯ ไม่มีการเฝ้าระวังไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันหรือซื้อขายหลักทรัพย์ที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2563 ที่ผ่านมามีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 3 ท่าน ณ สโมสรทหารบก (ส่วนกลาง) วิวาดี กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 7 วัน ซึ่งบริษัทฯ จะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน อย่างน้อย 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ผู้ถือหุ้นจะได้รับรายละเอียดการประชุม เช่น วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม รายงานประจำปีของบริษัทฯ แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารอื่นๆ ประกอบการประชุม รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแล้ววาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่องานและสะดวกต่อการตรวจสอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่การประชุมผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียง ซึ่งช่วยลดระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะแสดงจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องเดินทางไปต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้นำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 นอกจากนี้ ยังได้เผยแพร่รายงานการประชุมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครอง และรักษาสหสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้

โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

● ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งที่จะดำเนินการเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควรและพยายามอย่างดีที่สุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัท

● พนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้จ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพ และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้ และเพิ่มเติมทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

● ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าฝ่ายบริหารเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ ด้วยเหตุนี้จึงได้มีการจัดทำโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสม ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกันและบริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย นอกจากนี้ฝ่ายบริหารยังมีอิสระในการทำงานในหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับความคิดเห็นจากคณะกรรมการ โดยปราศจากการแทรกแซงอีกด้วย

● คู่สัญญา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจกับหุ้นส่วน คู่แข่ง เจ้าหนี้ คู่ค้าและอื่นๆ ข้อกำหนดและเงื่อนไขการซื้อขายที่ได้ทำเป็นสัญญาอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม บริษัทฯ มีนโยบายหลีกเลี่ยงการกระทำใดก็ตามที่อาจจะส่งผลให้เกิดความไม่ซื่อสัตย์สุจริต หรือที่อาจจะเกิดสิทธิของคู่สัญญาของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนดหรือได้ตกลงร่วมกัน

● ลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งที่จะสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมืออาชีพ บริษัทฯ จึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

● ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งที่จะปฏิบัติต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสนใจกับประเด็นต่างๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม และเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น งานวันตรวจสุขภาพ งานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายในโครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่างๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัทฯ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน ตามกฎระเบียบการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้น หรือการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือราคาหุ้น ข้อมูลนี้จะเผยแพร่ในเวลาอันเหมาะสมด้วยวิธีที่โปร่งใสผ่านช่องทางที่เป็นธรรมและเชื่อถือได้ โดยมีเป้าหมายหลักคือ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปบนพื้นฐานของการได้รับข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลรายงานประจำปีผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้เว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อ นายธีรวิทย์ แสงเงิน ซึ่งเป็นเลขานุการบริษัท หมายเลขของบริษัทฯ 02-276-5924 หรืออีเมลล์ www.kcproperty.co.th

- (1) บริษัทฯ จะเปิดเผยตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) จะเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ จะเปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้รับความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวผ่านรายงานประจำปี และ Website ของบริษัทฯ
- (3) คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี
- (4) บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย และจำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและความเห็นจากการทำหน้าที่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
- (5) บริษัทฯ จะเปิดเผยคำตอบแทนแก่กรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการชี้แนะทิศทางการดำเนินงานการติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายจัดการ บริษัทฯ เน้นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปโดยเสมอภาค รวดเร็ว เป็นธรรม และโปร่งใส โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้ประธานกรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหารเพื่อให้การถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คณะกรรมการทุกคนมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ และข้อบังคับบริษัท โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารอย่างชัดเจนปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีการกระทำที่ขัดต่อกฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนโยบายความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทางอายุ เพศ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนรวม 9 ท่าน แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 1 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้มาจากฝ่ายบริหาร 8 ท่าน ซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดรวม 4 ท่าน สอดคล้องกับเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรม ทั้งด้านธุรกิจบัญชีและการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ
- 1.2 กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบวาระจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ รายละเอียดการกำหนดวาระของกรรมการ ดังที่แสดงไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 1.3 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- 2.2 ประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่ได้ดำรงตำแหน่งประธานในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง
- 2.3 คณะกรรมการบริษัทมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานที่ประสิทธิภาพและมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการ โดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาในเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดให้มีคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการพิจารณาและกลั่นกรองงานเฉพาะเรื่องเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการผู้จัดการ
- 2.4 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- 2.5 คณะกรรมการชุดย่อยมีการประชุมร่วมกันเป็นประจำ โดยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม การดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุม ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำ ซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทฯ มีภารกิจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งหนังสือบริคณห์สนธิ ขอบบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมทั้งอำนาจตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

- 3.2 กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ เป็นประจำปีทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3.3 กำหนดนโยบายการทำการรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างชัดเจน เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน
- 3.4 กำหนดนโยบายทางการเงินให้มีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย

● นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ นอกจากนั้น หลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทได้ทำการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดทุกประการ โดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

● ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งจะมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

● ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักที่สำคัญของบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ

● รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานรายงานการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและผู้สอบบัญชีมาประชุมร่วมกันและนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท รวมทั้งสารสนเทศทางการเงิน (รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน) ที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีรับรอง และตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีบริษัท รวมทั้งจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญ ทั้งข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงอย่างครบถ้วนและสม่ำเสมอ

4. การประชุม

4.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วาระการประชุมหลัก ได้แก่ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ เรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งก่อน เรื่องเพื่อทราบ เรื่องเพื่อพิจารณา/อนุมัติ

บริษัทฯ มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี อย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งคณะกรรมการบริษัททุกท่านให้ความสำคัญ โดยจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่กำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการพิจารณาศึกษาวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเปิดเผย และเป็นอิสระ มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงยังเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อใช้การประกอบการพิจารณาต่าง ๆ อีกด้วย

ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ และกรรมการทุกท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

ผู้บริหารระดับสูงสามารถเข้าร่วมประชุมได้

4.2 การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี วาระการประชุมหลัก ได้แก่ พิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งก่อน, พิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปี, พิจารณาจัดสรรกำไรและการจ่าย/งดจ่ายเงินปันผล, พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบวาระ, พิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย และพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและค่าสอบบัญชี

5. ค่าตอบแทน

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เสนอความเห็นเกี่ยวกับค่าตอบแทนของคณะกรรมการแต่ละชุดต่อกรรมการบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส ใช้หลักเกณฑ์และนโยบายที่กำหนด และอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของ

กรรมการแต่ละท่าน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่จูงใจระยะยาวที่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเสนออัตราค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามรูปแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

6. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารให้มีการร่วมสัมมนาและฝึกอบรม เพื่อพัฒนาความรู้ในทุกๆ ด้าน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการ และผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทฯ เป็นผู้ประสานงานกับกรรมการและผู้บริหาร เพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ จำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สำหรับรายละเอียดและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาจะพิจารณาคคุณสมบัติและคัดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายของบริษัทฯ

● กรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีกระบวนการคัดเลือกและสรรหากรรมการอย่างโปร่งใส โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ ต้องการ โดยพิจารณาจากทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นต่อองค์กร อีกทั้งพิจารณาคคุณสมบัติและประสบการณ์ต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งระยะสั้นและระยะยาวด้วย โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา พร้อมอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯจดทะเบียน เป็นไปตามแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการตามข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 หมายความว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องมีจำนวนอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร โดยให้คณะกรรมการเลือกตั้งประธานกรรมการ และอาจจะเลือกรองประธานกรรมการตามที่เห็นสมควรได้ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ สำหรับการพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการต้องลาออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่ง และกรรมการที่จะต้องออกในวาระนี้อาจจะเลือกเข้ามาเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก โดยในกรณีดังกล่าวคณะกรรมการอาจจะเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งและกรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้าหากมีส่วนได้ส่วนเสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัททำขึ้นหรือถือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

● กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจำนวนของกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 3 คนหรืออย่างน้อย 1 ใน 3 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. กรรมการอิสระรวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
2. กรรมการอิสระต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ

ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่มีการการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตรรวมทั้งคู่สมรสของบุตร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่น ๆ ในการบริหารจัดการและธุรกิจทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอนุญาตอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
6. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
7. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. กรรมการอิสระจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่ได้แต่งตั้งบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทาง ธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาผ่อนผัน ให้ได้ หากเห็นว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และ บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวแล้ว ดังนี้

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคล ดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

● ผู้บริหาร

สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้ง สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการ และผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป กรรมการผู้อำนวยการเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ โดยยึด เกณฑ์คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติเรื่องอำนาจการดำเนินการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ ของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดอำนาจลงนาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ และผู้บริหารของ บริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งกำกับดูแลให้ นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับบริษัท ส่วนหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูล ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัท การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือ การทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วน มีการดำเนินการทำนองเดียวกับบริษัทหลัก โดยมีข้อบังคับในเรื่อง การทำรายการเกี่ยวโยงกันและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บ ข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลเพื่อการจัดทำงบการเงินรวมให้ทัน ภายในกำหนด

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาว่ากิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จะต้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ในการกำกับดูแล การดำเนินงานบริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัทฯ มีนโยบายดังนี้

- 1) บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหารของ บริษัทฯ ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมกับกิจการนั้นเข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงาน ตามกรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทมอบให้ โดยจะต้องรายงานผลการดำเนินการทั้งรายไตรมาส และรายปี “ให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อให้สามารถ ติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยได้ หรือในกรณีเรื่องสำคัญจะต้องได้รับความ

เห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุน หรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วน ถ้าปล่อยให้ล่าช้าออกไปจะกระทบต่อธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ผู้แทนบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามสมควร เพื่อป้องกันเหตุนั้น แต่ต้องแจ้งและรายงานเหตุดังกล่าวให้ประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทราบ และต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัท ภายหลังการดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

- 2) การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหาร หรือบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร เป็นผู้รับมอบฉันทะไปร่วมการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทฯ มีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น ในวาระต่างๆ โดยเฉพาะวาระสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบแล้ว เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและประธานกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ การเพิ่มทุนหรือลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น
- 3) ในกรณีที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม มีกำลังพนักงานไม่เพียงพอ หรือจำเป็นต้องใช้บุคลากรพิเศษที่บริษัทฯ มีบุคคลเหล่านั้นเป็นพนักงานอยู่ บริษัทฯ จะสนับสนุนจัดส่งพนักงานเข้า ช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ชั่วคราวเท่าที่จำเป็น แต่ยังคงมีสถานภาพเป็นพนักงานของบริษัทฯ อยู่ โดยไม่มีการขาดจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
- 4) คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบแทนให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล เพื่อรักษาประโยชน์ในทรัพย์สินการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และให้การประกอบกิจการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปตามเป้าหมาย แผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ รายงาน และประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป
- 5) เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปโดยโปร่งใสและมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ใช้ผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน เพื่อแสดงความบริสุทธิ์ใจ และเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบรายการทำธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งแสวงหาหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม นอกจากนั้นบริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) กรรมการบริหารผู้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะได้รับค่าตอบแทนจากเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เท่านั้น บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

- 1) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้

- 2) กรรมการผู้บริหารและพนักงาน ต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยินลอบฟัง ดักฟังหรือบันทึกเสียง ข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทอีกทั้งไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสารหรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดอันนำไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้
ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเองคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 3) ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ
- 4) กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

นอกจากนี้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าว ให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาท ภาระ หน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.6 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทข้อ 40(5) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี กรณีของบริษัทฯ ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายนามดังต่อไปนี้

- | | | |
|-------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1) นายณพฤกษ์ | พิชญวงษ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 หรือ |
| 2) นางสาวมิล | กฤตยาเกียรติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 หรือ |
| 3) นางสาวสมจินตนา | พลหิรัญรัตน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 |

โดยคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินประจำปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายสำหรับการเงินประจำปี 2563	(หน่วย : บาท)
ค่าสอบบัญชี (Audit Fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,800,000
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	200,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit fee) รวมทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย	
▪ ค่าพาหนะเดินทางไปปฏิบัติงาน ไตรมาสละ 22,500 บาท	90,000
รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น	2,090,000

ทั้งนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

หมายเหตุ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทฯ รวมแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

1. นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 4 รอบปีบัญชี ตั้งแต่รอบบัญชีปี 2560-2563

9.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและติดตามผลการปฏิบัติตามแผนการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ โดยในปี 2563 ไม่มีสถานการณ์ใดที่การปฏิบัติไม่เป็นไปตามนโยบาย

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ยึดหลักและการดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์และได้รับบริการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคที่เป็นผู้ใช้ผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิดหรือทำให้เสียสิทธิของผู้บริโภค โดยมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมีรายละเอียดดังนี้

10.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่เน้นการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ตามกรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค และคู่ค้า มีการเปิดเผยข้อมูลความโปร่งใสและตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการการกำกับดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายในป้องกันการหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจนชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงความเสมอภาค ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็น

ธรรม ได้รับความสำคัญและผลประโยชน์ที่เท่าเทียมกัน ซึ่งความเสี่ยงของชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อข้อกำหนดหลักเสี่ยงการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งในเชิงธุรกิจ สำหรับพนักงานนั้น ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดีทั้งผลตอบแทน และสวัสดิการ รวมถึงคุณภาพชีวิตในการทำงานด้วยการรณรงค์ให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

10.2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและโปร่งใส โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนาความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อแนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันเพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด มีรายละเอียดดังนี้

• คำนิยามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้ สัญญามอบให้ ให้ คำมั่น เรียกรับ หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ อันเป็นการให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจ หรือแนะนำธุรกิจให้กับบริษัทโดยเฉพาะหรือเพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่ถูกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียม ประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

ทุจริต หมายถึง การแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบด้วยหน้าที่หรือด้วยกฎหมายของกรรมการผู้บริหารและพนักงาน ทั้งของบริษัทฯ ของลูกค้า และของคู่ค้า หรือคู่สัญญาของบริษัท อาทิ การทำหลักฐานการเงินเป็นเท็จ การนำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ส่วนตัว การเบียดบัง การยกยอก ฉ้อโกง การกระทำในลักษณะที่มีการขัดกันของผลประโยชน์ ฯลฯ

การจ่ายเงินคอร์รัปชัน หรือการจ่ายผลประโยชน์ทางทุจริตหมายความว่าความรวมถึงการจ่ายเงินทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ โดยตรงจากบริษัทฯ เอง หรือผ่านลูกค้า/คู่ค้า หรือบุคคลที่สาม

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และ

ข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

● หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
- 3) กรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- 4) คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

● แนวทางปฏิบัติ

- 1) กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและจรรยาบรรณบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) พนักงานบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
- 3) บริษัทฯ จะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ใน Whistleblower Policy
- 4) ผู้ที่กระทำความผิดคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 5) บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้

- 6) บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาครัฐและภาคเอกชน

● **ข้อกำหนดในการดำเนินการ**

- 1) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกตัวบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจ กับพนักงานเพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือจรรยาบรรณ และข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมของบริษัท นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไปในธุรกิจของบริษัท
- 3) เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชัน กรรมการบริษัทผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายการให้ มอบ หรือรับ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองให้เป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท
 - เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
 - ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด การดำเนินงานของบริษัทฯ และการติดต่อกับภาครัฐจะต้อง เป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด โดยการยึดมั่นให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่มนุษย์เกิดมาพร้อมกับความเสมอภาค เสรีภาพที่เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์และสิทธิ โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างในเรื่องถิ่น กำเนิด เชื้อชาติ สัญชาติ ผิว เพศ ศาสนา อายุ ภาษา สถานภาพทางกายภาพและ สุขภาพ และสถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และความเชื่อทางสังคม การศึกษาอบรมหรือความคิดเห็น การเมืองโดยไม่กีดกันไม่เลือกปฏิบัติแก่ผู้หนึ่งผู้ใด รวมทั้งส่งเสริมให้มีการตระหนักและสำนึกในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนที่มีต่อสังคมและบุคคลอื่น โดยมีนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

- สนับสนุนให้พนักงานใช้สิทธิของตนในฐานะพลเมือง โดยชอบธรรมตามรัฐธรรมนูญและตามกฎหมาย
- รักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน การเปิดเผยหรือการถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวของพนักงานไปสู่สาธารณะจะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้นๆ เว้นแต่ได้กระทำตามระเบียบบริษัทหรือตามกฎหมาย

- ไม่สนับสนุนกิจการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน และการทุจริต อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ
- พนักงานจะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหรือคุกคามไม่ว่าจะเป็นทางวาจา หรือการกระทำต่อผู้อื่นบนพื้นฐานของเชื้อชาติ เพศ ศาสนา อายุ ความพิการทางร่างกายหรือจิตใจ โดยบริษัทควรมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้น
- การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ พนักงาน การจัดทำสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้านการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้น และระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ด้านด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัย ความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมและปลอดภัย รวมถึง สอดส่องดูแลกรณีที่มีการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัทฯ
- การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม
- ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
- การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัท ในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูลความจริง

การดำเนินการในปี 2563

- ✓ ส่งเสริมความรู้ให้กับพนักงานได้รับรู้ข่าวสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น ประกาศ, อีเมล, บอร์ดประชาสัมพันธ์
- ✓ เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็น เพื่อนำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงพัฒนาต่อไป

10.4 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่มีคุณค่า และเป็นหัวใจในการขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่เป้าหมายที่จะนำพาให้บริษัทฯ มีความเข้มแข็งสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางปฏิบัติในการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นระบบอันส่งผลถึงสภาพในการทำงานที่ดี ความเป็นมืออาชีพ ตั้งแต่กระบวนการสรรหา การพัฒนาศักยภาพและความรู้ ความสามารถของพนักงาน ให้เป็นคนมีคุณภาพ มีจิตวิญญาณความเป็นเจ้าของ มีความมุ่งมั่นทุ่มเท มีทัศนคติ และจิตสำนึกที่ดีในการเป็นผู้ให้ ทั้งต่อองค์กร ครอบครัว และสังคม โดยบริษัทฯ จะใช้หลักธรรมาภิบาลที่ดีในการดูแลพนักงานเพื่อสร้างความไว้วางใจซึ่งกันและกัน พร้อมทั้งกระตุ้นให้พนักงานมีส่วนร่วมในการผลักดัน และเปลี่ยนแปลงองค์กรอย่างสร้างสรรค์ ตระหนักในสิทธิและหน้าที่ และมีคุณธรรมยึดมั่นในความถูกต้องที่งาม

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม คือการเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักจริยธรรมซึ่งมีส่วนสำคัญยิ่งที่จะสร้างความยุติธรรม ความมั่นคงและความสงบสุขในสังคม อันรวมถึงความมั่นคง ยั่งยืน และความเจริญเติบโตของกิจการ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงาน ตามปณิธานว่าด้วยหลักการและสิทธิ ขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบกิจการพร้อมทั้งให้ความคุ้มครองในสภาพการทำงาน สุขภาพ และความปลอดภัย ของลูกจ้าง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยความเป็นธรรม และเคารพสิทธิตามหลักมนุษยชน ไม่ออกกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อันเป็นการกีดกันทางเพศ อายุ เชื้อชาติ และศาสนา

- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทฯ จะต้องเป็นไปด้วยความยุติธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติและความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งด้านความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นกับงานเป็นสำคัญ และไม่กีดกันบุคคลทุพพลภาพในการว่าจ้างเข้าทำงาน นอกจากนี้ หากบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลทุพพลภาพเข้าทำงาน บริษัทฯ จะจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและสวัสดิการที่เหมาะสมตามสมควร โดยผู้ที่ผ่านคัดเลือกจะต้องเป็นพนักงานทดลองงานมีระยะเวลาติดต่อกันไม่เกิน 90 วัน เพื่อบ่งชี้ว่าพนักงานผู้นั้นมีผลการปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดหรือมีความรู้ความสามารถ ความประพฤติที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาให้ปฏิบัติงานในตำแหน่งงานนั้นๆ ต่อไปได้อีกหรือไม่
 - การกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการเป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกการตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัทฯ
 - บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี
 - บริษัทฯ จัดให้มีโครงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน และพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าในการทำงานต่อไป โดยมีการจัดเก็บข้อมูลเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความทันสมัยและเหมาะสมตลอดเวลา นอกจากนี้จัดให้มีการประเมินพนักงานอย่างสม่ำเสมอโดยเครื่องมือที่มีความโปร่งใสและเชื่อถือได้
 - พนักงานมีช่องทางสื่อสารเพื่อเสนอแนะ หรือร้องทุกข์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงาน ซึ่งข้อเสนอต่างๆ ได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง มีการกำหนดวิธีแก้ไขที่เป็นประโยชน์กับทุกฝ่ายและสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน
- ในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับสวัสดิการในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรด้านต่าง ดังนี้
- สวัสดิการพนักงาน ได้แก่ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่มสวัสดิการเงินช่วยเหลือ และอื่นๆ
 - กิจกรรมงานเลี้ยงปีใหม่

10.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนารูจกด้วยตระหนักถึงความสำคัญของสังคม สิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการจึงมีการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนกลาง เพื่อทุกคนรอบครัวได้ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน และจัดสวนในพื้นที่ที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีความมุ่งมั่น ในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อประโยชน์ในการช่วยแก้ไขและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้าและนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่น และความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- ดำเนินการสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและบริการที่ดีและปลอดภัย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่น และไว้วางใจในคุณภาพ
- สรรหาและคัดเลือกวัสดุที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีกระบวนการตรวจสอบคุณภาพของวัสดุทั้งก่อนและหลังการใช้งาน
- จัดเก็บข้อมูลลูกค้าอย่างปลอดภัย ไม่ส่งต่อข้อมูลลูกค้าให้กับผู้อื่น นอกจากจะได้รับความยินยอมจากลูกค้าก่อน
- สนับสนุนและกระตุ้นให้ลูกค้าและพันธมิตรเห็นถึงความสำคัญของการใช้สินค้าและบริการ ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเกิดการบริโภคที่ยั่งยืน
- พัฒนาสินค้าและบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้าและสาธารณะทั่วไป เพื่อประโยชน์ต่อองค์กรและสังคม
- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความสำคัญของสุขภาพกาย สุขภาพจิตใจที่ดีของลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป

10.6 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความตระหนักถึงผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ครอบคลุมธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด บริษัทฯ จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลกระทบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การวางแผน การนำเทคโนโลยีและระบบมาใช้ในการถ่ายเทอากาศภายในบ้านมีระบบควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานงานก่อสร้าง การสร้างสวนรอบบ้าน การจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามผลกระทบบตามรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายด้านพลังงาน โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยลดการใช้ไฟฟ้า เช่น ปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์ ลดการใช้กระดาษ เพื่อเป็นการช่วยลดการใช้พลังงานและเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยลดสิ่งแวดล้อม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน

10.7 การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาธุรกิจให้มั่นคงก้าวหน้าควบคู่กับความมุ่งมั่นที่จะตอบแทนสังคม และชุมชนอย่างต่อเนื่อง โดยดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสร้างเสริมความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืนให้กับสังคม ชุมชนที่บริษัทฯ ได้เข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย นอกจากนั้นยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด โดยมีระบบกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส เปิดเผยตรวจสอบได้ และเป็นธรรม เพื่อนำไปสู่ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย และความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งยังตระหนักถึงภารกิจสำคัญในการสร้างสรรค์สังคมด้วยการสนับสนุนโครงการ อันเป็นประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม การพัฒนาศักยภาพของเยาวชน และการช่วยเหลือสาธารณประโยชน์ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม และในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนหรือสังคม ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการช่วยเหลือสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นด้วยการสร้างการจ้างงานและสร้างความหลากหลายในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ การทำให้เกิดความเข้มแข็งของหน่วยงานต่างๆ

ของชุมชน การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมคือการร่วมมือและมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานหรือกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาและส่งเสริมความเข้มแข็งตลอดจนฟื้นฟูสังคม วัฒนธรรม ธรรมชาติ ให้กลับมาอุดมสมบูรณ์ทั้งที่เป็นชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ติดกันหรือใกล้เคียงบริษัทฯ หรือหน่วยงานของบริษัทฯ เสมือนเป็นชุมชนเดียวกัน รวมถึงชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- มุ่งมั่นพัฒนาให้ธุรกิจเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่กับการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของชุมชนและให้ความช่วยเหลือสังคมด้วยความตั้งใจ
- ช่วยเหลือและพัฒนาสังคมโดยใช้จุดแข็งและประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจมาใช้ในการทำงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
- ดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ทั้งชุมชนใกล้บริษัท และชุมชนในพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคเข้าไปไม่ถึง (Society)
- มุ่งเน้นการนำพลังงานที่มีอยู่ในธรรมชาติมาใช้ให้เกิดประโยชน์แทนการปล่อยทิ้งไปโดยสูญเปล่า โดยอิงปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงที่ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรท้องถิ่นให้มากที่สุด

แผนงานการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้มีแนวนโยบายในเรื่องของการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- โครงการพัฒนาชุมชนหรือสังครอบๆ บริษัทฯ / สังคมใกล้บริษัทฯ / สังคมห่างไกลบริษัทฯ จะมีการร่วมกันพัฒนาอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เช่น โครงการบริจาคเงินและมอบสิ่งของให้แก่โรงเรียน เป็นต้น
- โครงการกรณีเร่งด่วนที่เกิดขึ้นต่อชุมชนหรือสังครอบๆ หรือใกล้เคียงบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากผลกระทบของกิจการบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จะเร่งรีบดำเนินการทันทีที่ได้รับทราบข้อมูลนั้นๆ

การดำเนินการของบริษัทฯ โดยเฉพาะความรับผิดชอบต่อสังคมนั้นเป็นเรื่องที่สามารถเริ่มต้นกระทำได้จาก การมีจิตสำนึกและคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อเป็นขั้นพื้นฐานของผู้บริหารและพนักงานในบริษัทฯ ที่จะไม่ทำในสิ่งใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบในแง่ลบหรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่นหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกๆ หน่วยในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ในขณะเดียวกันก็ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบเงื่อนไข และวัฒนธรรมท้องถิ่นที่มีอยู่ และการดำเนินการต้องเป็นไปอย่างมีคุณธรรมจริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนการมีธรรมาภิบาล ซึ่งจะเป็นเครื่องกำกับความซื่อสัตย์สุจริตโปร่งใสและยุติธรรม โดยสามารถประยุกต์ใช้ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นเครื่องมือเกื้อหนุนอย่างมีสติและตั้งมั่นอยู่ในความไม่ประมาทและบริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่น ตั้งมั่นในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนหรือสังคมที่อยู่ในพื้นที่ใกล้หรือห่างไกลบริษัทฯ เพื่อจะได้สอดคล้องกับแนวนโยบายในการพัฒนาชุมชนหรือสังคม

10.8 การเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

การมีนวัตกรรมและเผยแพร่วัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ สนับสนุนการคิดค้นนวัตกรรม หรือแนวทางการดำเนินการใหม่ๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อสังคมสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียเสมอ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำระบบ RFID (Radio Frequency Identification) คือ จัดทำระบบการเข้า – ออกโครงการ แบบ RFID (อัตโนมัตินี้)

คุณสมบัติระบบ RFID

- 1) กำหนดให้สมาชิกภายในหมู่บ้านที่มีรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ทุกคัน ใช้บัตร RFID ผ่านเข้า - ออก โครงการฯ โดยต้องติดต่อสำนักงานโครงการฯ เพื่อลงทะเบียนการใช้บัตร ชำระค่าบริการสาธารณะ รับบัตร RFID กับเจ้าหน้าที่งานสาธารณูปโภค
- 2) ระบบจะทำการบันทึกการรถทุกคันที่ผ่านเข้า - ออก ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะทำให้สามารถควบคุมและตรวจสอบการเข้า - ออก ของยานพาหนะได้ทุกคัน ตลอด 24 ชั่วโมง
- 3) สำหรับบุคคลภายนอก ต้องติดต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, แจ้งความประสงค์ที่จะเข้าภายในโครงการฯ , บันทึก/แลกบัตร กับเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นข้อมูลการเข้า - ออก หากเกิดเหตุอันไม่พึงประสงค์ เจ้าหน้าที่จะสามารถตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังและให้ข้อมูลกับเจ้าหน้าที่ตำรวจได้ทันที

การจัดทำรายงานและการดำเนินงาน

รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2563 ครอบคลุมกิจกรรมของบริษัทฯ ตลอดทั้งปี 2563 โดยเน้นส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม โดยรูปแบบของรายงานที่นำเสนอเป็นไปตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื้อหาและข้อมูลต่างๆ ที่นำเสนอในรายงานได้ผ่านการทบทวนและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม

การพัฒนาทางด้านความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ Corporate Social Responsibility (CSR) ไม่ใช่เพียงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือภาครัฐต่างๆ ที่สนับสนุนให้ภาคเอกชนหันมาสนใจในเรื่องของการตอบแทนสังคมในรูปแบบต่างๆ มากขึ้น หรือเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือต่อนักลงทุน ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมและแผนงานตอบแทนสังคมทั้งที่เป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ (In-process) และกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After-process) ซึ่งเป็นการดำเนินนโยบาย CSR ที่ไม่เพียงแต่เป็นการช่วยเหลือทางการเงิน แต่ยังสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมไปพร้อมๆ กับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทางที่เสริมสร้างคุณภาพให้แก่สังคม โดยทางบริษัทฯ มุ่งเน้นในการสร้างคนที่ดีสู่สังคมผ่านการให้การศึกษา เพื่อเป็นการสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการแบ่งปันองค์ความรู้ที่บริษัทฯ สั่งสมมาเป็นระยะเวลานานให้แก่ทั้งคนในองค์กร และตอบแทนคืนสู่สังคม เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่างๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

โดยผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งได้ทำการประเมินและสอบทานภาพรวมความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ แบ่งเป็น 5 ด้าน ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม, การประเมินและบริหารความเสี่ยง, มาตรการควบคุม, สารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และการติดตามและประเมินผล

ผู้ตรวจสอบภายในมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

11.1 สภาพแวดล้อมการควบคุม

บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นและให้ความสำคัญในสิ่งที่ถูกต้อง ความชอบธรรมและความมีจริยธรรม การสร้างความตระหนัก และบรรยากาศของการควบคุมภายในองค์กร เพื่อสื่อสารให้พนักงานเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติตามความรับผิดชอบ การจัดโครงสร้างขององค์กรที่สนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน กำหนดนโยบายและขั้นตอนปฏิบัติ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่เหมาะสมในแต่ละสายงาน และสามารถวัดผลได้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยมีการกำหนดดัชนีชี้วัดการปฏิบัติงาน ของพนักงานและเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่เป็นธรรมกับพนักงานในทุกฝ่ายทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน งานตรวจสอบภายในขึ้นตรงกัน คณะกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงสร้างองค์กรที่ชัดเจนที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีนโยบายในการสรรหา พัฒนาและรักษาพนักงานที่ดีมีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและพร้อมที่จะสนับสนุนเป้าหมายขององค์กรได้ โดยการให้แรงจูงใจที่เหมาะสม

ในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ปัจจุบันบริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Anti-Corruption: CAC) และอยู่ระหว่างการจัดเตรียมความพร้อมเพื่อยื่นขอการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

11.2 การประเมินและบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจ โดยวิธีการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภท ทั้งปัจจุบันและอนาคต ประเมินว่ามีมาตรการที่จะควบคุมติดตามดูแลความเสี่ยงที่เหมาะสม หากมีเหตุการณ์ที่ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมทั้งระดับผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากระดับที่จะมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างรอบด้าน โดยมีการประเมินปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งผลกระทบจากภายนอกและภายในบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาถึงโอกาสที่อาจเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริต บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวทางการปฏิบัติขององค์กร สื่อสารให้พนักงานรับทราบเมื่อพบเหตุการณ์ทุจริตและวิธีปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารสามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่ธุรกิจหรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง โดยมีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของฝ่ายจัดการสำหรับการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ได้มีการมอบหมายพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติและจัดให้มีการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

11.3 มาตรการควบคุม

บริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารได้ในระดับที่ดี โดยมีการกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการปฏิบัติงานและอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน มีโครงสร้างการบริหารงานที่ระบุหน้าที่ความรับผิดชอบ และการรายงานของทุกหน่วยงาน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนและพิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี เพื่อให้บริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานที่เพียงพอ ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตาม กฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการต่อต้านการทุจริต ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบประเด็นสำคัญและปัญหาที่พบจากการตรวจสอบ โดยได้เสนอแนะให้ฝ่ายบริหารดำเนินการแก้ไข และให้มีการรายงาน ผลการแก้ไข มาตรการป้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ให้มีการดำเนินการตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการทำธุรกรรมให้ถือเสมือนเป็นบุคคลภายนอก คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ฝ่ายบริหารจะนำเรื่องแจ้ง หรือนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล และขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป โดยจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

11.4 สารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่มีสาระสำคัญ และข้อมูลประกอบอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน ภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่างๆ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำ และจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างเพียงพอ จัดทำข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน เพื่อช่วยทำให้การควบคุมการดำเนินงาน ได้ผล และให้เข้าใจตรงกันตามความรับผิดชอบแต่ละระดับ มีการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญโดยจำแนกออกเป็นหมวดหมู่อย่างเหมาะสม โดยไม่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารภายในองค์กร เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติงานหรือการสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการกระบวนการสื่อสารภายนอกองค์กร ได้จัดให้มีช่องทางสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน Call Center / เจ้าหน้าที่ นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ทราบข้อบกพร่องและปัญหาที่เกิดขึ้น และเพื่อให้หน่วยงานภายนอกได้รับข้อมูลที่ต้องการ สามารถแจ้งข้อมูลแก่บริษัทฯ ได้

11.5 การติดตามและประเมินผล

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้เชิญผู้สอบบัญชีมานำเสนองบการเงินและประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวกับการควบคุมภายใน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดนโยบาย ขั้นตอนการปฏิบัติงาน และมอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบภายในดำเนินการ

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ การประเมินผลทั้งในระหว่างการปฏิบัติงานและเป็นรายครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังมีประสิทธิภาพ เนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การติดตามประเมินผลให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดไว้

12. รายการระหว่างกัน

12.1 ลักษณะของรายการระหว่างกันและนโยบายในการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ ไว้ในงบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น มีผู้ถือหุ้น หรือมีกรรมการบางส่วนร่วมกัน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากรายการที่เกิดขึ้นที่มีใช่เป็นรายการธุรกิจปกติ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีส่วนอนุมัติในรายการดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นจริยธรรมของกรรมการ และหากมีการประเมินราคาจะใช้บริษัทประเมินที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ประเมินเพื่อให้ความเห็นชอบหรือความเหมาะสม

ทั้งนี้ เมื่อมีรายการเกิดขึ้นทางบริษัทฯ จะมีการเปิดเผยสารสนเทศสู่สาธารณะผ่านระบบ Set Link ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามธุรกิจปกติ

12.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังกล่าว
3. บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าว
4. บริษัท กรีนแลนด์ สปีดเพลส จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังกล่าว
5. บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัท พรสวรรค์เรียลเอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
7. บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว
8. บริษัท สามวาคว้าวาสตูก่อสร้าง จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว
9. นายกฤติภัทร อธิธิสัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
10. นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการบริษัท

12.3 รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2562 และปี 2563 บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	เงินกู้ยืมระยะสั้น	81,940	93,687	สภาพคล่องทางการเงิน
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,171	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	131	131	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
3. บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	21	21	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
4. บริษัท กรีนแลนด์ ลิฟวิ่งเพลส จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,601	982	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
5. บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	308	308	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
6. บริษัท พรสวรรค์เรียวเอสเตท จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	10	10	
7. บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุนฯ	-	-	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
8. บริษัท สามวาคว้าวัสตูก่อสร้าง จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่าย ตามสัญญาร่วมทุนฯ	1,644	1,644	ตามนโยบายราคาในราคาที่ตกลงกัน
9. นายกฤติภัทร อธิวิสัยยุทธ	ลูกหนี้เรื่องการยกยอกเงินในตัวแลกเงิน	329,233	329,233	มูลหนี้ตามคดีความฟ้องร้อง
10. นายสันติ ปิยะทัต	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,000	สภาพคล่องทางการเงิน

หมายเหตุ : สัญญาร่วมทุนฯ หมายถึง สัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

: รายการระหว่างกันของปี 2559 และปี 2563 สามารถเข้าดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย > ข้อมูลรายบริษัท/หลักทรัพย์ KC > หัวข้อแบบฟอร์ม 56-1 หรือเข้าดูที่ลิงค์

<https://www.set.or.th/set/companyprofile.do?symbol=KC&ssoPageId=4&language=th&country=TH>

12.4 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาด และดำเนินการเช่นเดียวกับที่ปฏิบัติกับคู่ค้าทั่วไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ดำเนินการไปเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นเท่านั้น

12.5 มาตรการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ร่วมพิจารณาถึงผลกระทบและให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขการค้าปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

การกำหนดมาตรการ/ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทยึดหลักการ ดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง

12.5.1 มาตรการ/ขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- (1) การพิจารณาการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป และบุคคลทั่วไป รวมทั้งเป็นไปตามขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการดำเนินกิจการ ซึ่งต้องเป็นธรรมและสมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ
- (2) กรณีที่ไม่มีราคากลาง บริษัทฯ จะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอก ภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน
- (3) บริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มมาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าราคากลางเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ
- (4) การทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่บริษัทฯ หรือกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติ หรือมีเงื่อนไขทางการค้าแตกต่างจาก

การทำรายการกับลูกค้าทั่วไป หรือบุคคลภายนอกจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ซึ่งจะต้องไม่มีกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องเข้าร่วมพิจารณาอนุมัติรายการนั้น และต้องไม่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษผิดไปจากปกติ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด

- (5) หากบริษัท มีรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ที่เข้าข่ายตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด
- (6) บริษัท ต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี และมีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการบัญชี
- (7) ให้มีการสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบ โดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีมาตรการควบคุม ตรวจสอบ ดูแลให้มีการสุ่มสอบทานการทำรายการจริง ถูกต้องตรงตามสัญญาหรือนโยบายหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้

12.5.2 การอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในกรณีที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดให้รายการระหว่างกันนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันในเรื่องใด (ถ้ามี) บริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้เป็นไปตามหลักการดังนี้

- (1) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัท ฝ่ายจัดการ[หรือคณะกรรมการบริหาร]เสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติข้อตกลงการทำธุรกรรมในหลักการก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากรายการดังกล่าวนี้มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

รายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป คือเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ โดย

- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับ หรือให้กับบุคคลทั่วไป
- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้กับบุคคลทั่วไป
- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัท สามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจในลักษณะทำนองเดียวกันให้กับบุคคลทั่วไป

(2) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป จะต้องพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการนั้นๆ โดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และบริษัทจะดำเนินการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ หรือความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง ที่มีความเป็นอิสระจากบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่สำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

12.6 นโยบายหรือแนวโหม้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันของบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

บริษัทอาจมีการทำรายการระหว่างกันในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดราคาและเงื่อนไขการค้าตามปกติของธุรกิจเช่นเดียวกับที่กำหนดให้กับบุคคล และ/หรือบริษัทที่ไม่ขัดแย้งหรือเกี่ยวข้องกัน เช่น การให้บริการทางการแพทย์ แก่บริษัทคู่สัญญา การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบค่าธรรมเนียมแพทย์ การให้สวัสดิการการรักษาพยาบาล เป็นต้น โดยรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นนั้นเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นในอนาคตจะมีความจำเป็น และ/หรือมีความสมเหตุสมผลของการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท และกำหนดให้เป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และรายการดังกล่าวราคาและรวมทั้งเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arm's length basis) ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น นอกจากนี้

หากมีการทำรายการระหว่างกัน กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

12.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาข้อตกลงที่สำคัญ

บริษัทฯ ขอรายงานการทำนิติกรรมสัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นภายในปี 2563 ดังนี้

- (1) บริษัทฯ ได้ขายที่ดินเนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 49 ตารางวา ที่ตั้งอยู่อำเภอประเวศ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ให้แก่บุคคลภายนอกในราคา 113,000,000 (หนึ่งร้อยสิบสามล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้รับเงินค่าที่ดินครบถ้วน และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อเสร็จสิ้นแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นบ้านจัดสรร ในโครงการ แพลทฟอรั่ม ออคิตพาร์ค ตั้งอยู่ที่ซอย ออคิต วิลล่า ถนนบางนาตราด กม.24 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 28 แปลงในราคารวมทั้งสิ้น 82,000,000 บาท (แปดสิบสองล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วน และได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายเสร็จสิ้นแล้ว
- (3) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างให้บริษัทผู้รับเหมา ดำเนินการก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ คือโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 จำนวน 12 หลังในวงเงินจำนวน 12,235,569.60 บาท (สิบสองล้านสองแสนสามหมื่นห้าพัน ห้าร้อยหกสิบเก้าบาท)
- (4) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างให้บริษัทผู้รับเหมา ดำเนินการก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ คือโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลด์วิลล์ บางนา-เทพารักษ์ จำนวน 10 หลังในวงเงินจำนวน 44,242,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนสี่หมื่นสองพันบาท)
- (5) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างให้บริษัทผู้รับเหมา ดำเนินการก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ คือโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 จำนวน 10 หลังในวงเงินจำนวน 10,364,430 บาท (สิบล้านสามแสนหกหมื่นสี่พันสี่ร้อยสามสิบบาท)

12.8 มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุนในอนาคต หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันให้เป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้ช่วยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกัน รวมถึงระบบควบคุมภายในของ
บริษัทฯ เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.7 และ 33.8 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

- ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 10 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 263.98 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่านี้จะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่าง ๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่น ๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

- เปรียบเทียบราคาต้นทุนการพัฒนาแต่ละโครงการ แต่ละแปลง (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) กับราคาของผู้ประเมินอิสระ และทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบสภาพโครงการทุกโครงการที่คงเหลืออยู่ทุกโครงการ เปรียบเทียบสภาพจริงกับหนังสือยื่นจัดสรรที่ดินกับหน่วยงานราชการ และเปรียบเทียบกับข้อตกลงในการซื้อขายของลูกค้า

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4, 4.7, 4.8, 11, 13 และข้อ 14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 278.17 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 126.89 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 75.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- ตรวจสอบสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

13.1.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี2563	%	ปี2562	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.34	2.31	27.39	2.99	27.64	2.35
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	263.98	31.50	234.05	25.54	309.09	26.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.14	0.37	2.59	0.28	5.88	0.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.18	33.19	278.18	30.35	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	564.64	67.37	542.21	59.16	342.61	29.13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				-		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	34.97	4.17	47.97	5.23	46.04	3.91
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	126.89	15.14	226.49	24.71	600.26	51.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	9.02	75.63	8.25	158.84	13.50
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.21	0.62	5.55	0.61	8.63	0.73
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.35	0.04	0.76	0.08	0.74	0.06
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10.37	1.24	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.62	0.19	2.11	0.23	6.88	0.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.39	2.19	15.73	1.72	12.17	1.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	273.43	32.63	374.24	40.84	833.56	70.87
รวมสินทรัพย์	838.07	100.00	916.45	100.00	1,176.17	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี2563	%	ปี2562	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	55.84	6.66	48.33	5.27	69.87	5.94
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.50	0.54	7.39	0.81	3.28	0.28
หนี้สินผิดนัดชำระ	466.25	55.63	436.50	47.63	532.15	45.24
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	23.17	2.76	34.08	3.72	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	6.55	0.78	1.45	0.16	2.20	0.19
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	3.29	39.55	4.32	53.88	4.58
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง		-	-	-	17.19	1.46
เงินกู้ยืมกรรมการ	5.00	0.60	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.20	0.02	2.49	0.27	1.26	0.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.67	3.06	25.94	2.83	21.66	1.84
รวมหนี้สินหมุนเวียน	614.78	73.36	595.73	65.00	701.49	59.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4.42	0.53	0.21	0.02	1.66	0.14
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.66	1.15	8.15	0.89	4.28	0.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.21	1.34	10.95	1.19	10.66	0.91
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	25.29	3.02	19.31	2.11	16.60	1.41
รวมหนี้สิน	640.07	76.37	615.04	67.11	718.09	61.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,300.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	104.41	875.00	95.48	875.00	74.39
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	11.34	95.02	10.37	95.02	8.08
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	12.21	102.29	11.16	102.29	8.70
ยังไม่ได้จัดสรร	(874.31)	(104.32)	(770.90)	(84.12)	(614.23)	(52.22)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	198.00	23.63	301.41	32.89	458.08	38.95
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	838.07	100.00	916.45	100.00	1,176.17	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี2563	%	ปี2562	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	148.85	91.79	218.50	80.39	175.66	82.46
ต้นทุนขาย	(110.51)	(68.15)	(161.82)	(59.54)	(127.43)	(59.82)
กำไรขั้นต้น	38.34	23.64	56.68	20.85	48.23	22.64
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	5.50	3.39	1.27	0.47	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.90	0.56	40.74	14.99	12.21	5.73
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	-	-	-	-	16.66	7.82
รายได้อื่น	6.91	4.26	11.28	4.15	8.49	3.99
รวมรายได้อื่น	13.31	8.21	53.29	19.61	37.36	17.54
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	51.65	31.85	109.97	40.46	85.59	40.18
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(25.19)	(15.53)	(42.09)	(15.49)	(24.14)	(11.33)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(96.20)	(59.32)	(95.59)	(35.17)	(94.34)	(44.29)
ค่าใช้จ่ายอื่น						-
(โอนกลับ)และขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	16.55	6.1	(0.61)	(0.29)
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(90.73)	(33.38)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	-	(0.75)	(0.28)	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	0.80	0.49	(0.08)	(0.03)	(1.63)	(0.77)
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	0.80	0.49	(75.01)	(27.60)	(2.24)	(1.05)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(68.94)	(42.51)	(102.72)	(37.79)	(35.13)	(16.49)
ต้นทุนทางการเงิน	(33.29)	(20.53)	(46.64)	(17.16)	(50.61)	(23.76)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(102.23)	(63.04)	(149.36)	(54.95)	(85.74)	(40.25)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(0.87)	(0.54)	(6.35)	(2.34)	(2.69)	(1.26)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(103.10)	(63.58)	(155.71)	(57.29)	(88.43)	(41.51)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :						-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						-
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						-
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	(0.30)	(0.19)	(0.96)	(0.35)	0.77	0.36
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(0.30)	(0.19)	(0.96)	(0.35)	0.77	0.36
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(103.40)	(63.76)	(156.67)	(57.64)	(87.66)	(41.15)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.12)		(0.18)		(0.10)	

ตารางสรุปกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี2563	ปี2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			บาท	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(103.10)	(155.71)	52.6	(33.79)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.87	6.35		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8.52	4.36	4.2	95.41
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(0.80)	0.08	(0.88)	(1,100.00)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	(3.44)	(27.42)		
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(0.04)	(0.02)	(0.020)	100.00
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(5.50)	(1.27)	(4.23)	333.07
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.90)	(40.74)	39.8	(97.79)
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	0.02	(0.016)	(100.00)
ขาดทุนจากค่าเผื่อด้อยค่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	90.73	(90.730)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2.54	2.91	(0.370)	(12.71)
(โอนกลับ)ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	(16.56)	16.6	(100.00)
รายได้อื่นๆ จากการโอนกลับประมาณค่าใช้จ่าย	(2.94)	(6.95)	4.0	(57.70)
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	33.30	46.63	(13.33)	(28.59)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(71.49)	(97.59)	26.1	(26.75)

ตารางสรุปกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(26.52)	115.44	(141.960)	(122.97)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.06	(2.21)	2.27	(102.71)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.09	0.96	(0.870)	(90.63)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10.65	(22.57)	33.22	(147.19)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2.89)	4.10	(6.990)	(170.49)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.26)	4.27	(4.530)	(106.09)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(1.32)	-	(1.320)	N/A
หนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	-	(0.63)	0.63	(100.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.25	0.30	(0.05)	(16.67)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(91.43)	2.07	(93.50)	(4,525.46)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(0.05)	(16.33)	16.3	(99.69)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(5.43)	(4.78)	(0.65)	13.60
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(96.91)	(19.04)	(77.87)	408.87
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	13.00	(1.94)	14.9	(770.10)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	123.95	(123.950)	(100.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	6.47		
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	106.31	0.02		
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(3.24)	(0.91)	(2.330)	256.04
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.40)	0.4	(100.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	116.07	127.19	(11.12)	(8.74)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสตรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	N/A
เงินสตรับเงินกู้ยืมกรรมการ	5.00	-	5.0	N/A
เงินสตรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	N/A
เงินสตรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(10.90)	(92.50)	81.6	(88.22)
เงินสตรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(11.94)	(13.71)	1.77	(12.91)
เงินสตรับเงินกู้ยืมตามสัญญาเช่า	(5.86)	(2.19)	(3.67)	167.58
ดอกเบี้ยจ่าย	(3.51)	-	(3.51)	N/A
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(27.21)	(108.40)	81.19	(74.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(8.05)	(0.25)	(7.80)	(3,069.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	27.39	27.64	(0.25)	(0.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	19.34	27.39	(8.05)	(29.38)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี2563	ปี2562	ปี2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.92	0.91	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.48	0.51	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.16)	(0.03)	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.44	0.60	0.82
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	822.46	612.55	442.67
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.98	3.35	1.82
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	184.43	109.01	200.13

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท (ต่อ)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	25.76	25.94	27.46
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(46.32)	(47.01)	(20.00)
อัตรากำไรอื่น	%	8.21	19.61	17.54
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(140.57)	(18.54)	(0.23)
อัตรากำไรสุทธิ	%	(69.47)	(71.70)	(49.90)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(52.22)	(51.98)	(19.14)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(12.34)	(17.10)	(7.45)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(37.82)	(41.86)	(10.52)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.19	0.30	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.23	2.04	1.57
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.72	1.73	1.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น –ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	2.72	1.73	1.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน+ต้นทุนทางการเงิน+ภาษี) / ต้นทุนทางการเงิน	เท่า	(1.88)	0.73	1.21
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน–ไม่รวมรายการอุทกภัยและผลการดำเนินงานที่ยกเลิก) / ต้นทุนทางการเงิน	เท่า	(2.07)	(2.20)	(0.69)
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	(2.32)	(1.98)	(6.01)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(2.09)	(0.15)	0.08
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี2563	%	ปี2562	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.96	2.19	17.45	1.86	23.68	1.97
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	263.98	30.42	234.05	25.00	309.09	25.72
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.14	0.36	2.59	0.28	5.87	0.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.18	32.06	278.17	29.71	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	564.26	65.03	532.26	56.85	338.64	28.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	34.97	4.03	47.97	5.12	46.03	3.83
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.00	3.46	30.00	3.20	30.00	2.50
ที่ดินรอการพัฒนา	126.89	14.62	226.49	24.19	600.26	49.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	8.72	75.63	8.08	158.84	13.22
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.21	0.60	5.26	0.56	8.24	0.69
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.35	0.04	0.76	0.08	0.74	0.06
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10.37	1.20	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.62	0.19	2.11	0.23	6.89	0.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.39	2.12	15.73	1.68	12.17	1.01
	303.43	34.97	403.95	43.15	863.17	71.82
	867.69	100.00	936.21	100.00	1,201.81	100.00

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี2563	%	ปี2562	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	55.76	6.43	51.10	5.46	69.95	5.82
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.50	0.52	7.39	0.79	3.28	0.27
หนี้สินผิดนัดชำระ	466.25	53.73	436.50	46.62	532.15	44.28
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	23.17	2.67	34.08	3.64	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.55	0.75	1.38	0.15	2.01	0.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	93.69	10.80	81.94	8.75	83.26	6.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	3.18	39.55	4.22	53.88	4.48
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	-	-	17.19	1.43
เงินกู้ยืมกรรมการ	5.00	0.58	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.67	2.96	25.94	2.77	21.66	1.80
	708.19	81.62	677.88	72.41	783.38	65.18
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4.42	0.51	0.21	0.02	1.60	0.13
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.66	1.11	8.15	0.87	4.28	0.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.21	1.29	10.95	1.17	10.65	0.89
	25.29	2.91	19.31	2.06	16.53	1.38
	733.48	84.53	697.19	74.47	799.91	66.56
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,300.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	100.84	875.00	93.46	875.00	72.81
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	10.95	95.02	10.15	95.02	7.91
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	11.79	102.30	10.93	102.30	8.51
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(938.10)	(108.11)	(833.30)	(89.01)	(670.42)	(55.78)
	134.21	15.47	239.02	25.53	401.90	33.44
	867.69	100.00	936.21	100.00	1,201.81	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบเฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี2563	%	ปี2562 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี2561 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	148.85	92.34	218.50	82.24	175.66	87.48
ต้นทุนขาย	(110.51)	(68.56)	(161.82)	(60.90)	(127.43)	(63.46)
กำไรขั้นต้น	38.34	23.79	56.68	21.33	48.23	24.02
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1.27	0.48	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.50	3.41	34.82	13.11	16.66	8.30
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	6.84	4.24	11.11	4.18	8.48	4.22
รวมรายได้อื่น	12.34	7.66	47.20	17.76	25.1	12.52
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	50.68	31.44	103.88	39.10	73.4	36.54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(25.19)	(15.63)	(42.10)	(15.84)	(24.14)	(12.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.80)	(59.43)	(95.06)	(35.78)	(93.94)	(46.78)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-
(โอนกลับ)และขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	16.56	6.23	(0.61)	(0.30)
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00	(90.73)	34.15	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.00	(0.75)	0.28	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	0.80	0.50	(0.08)	(0.03)	(1.63)	(0.81)
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	0.80	0.50	(75.000)	(28.23)	(2.24)	(1.12)
ต้นทุนทางการเงิน	(34.51)	(21.41)	(48.86)	(18.39)	(52.22)	(26.01)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(104.02)	(64.53)	(157.140)	(59.14)	(99.17)	(49.39)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(0.48)	(0.30)	(4.78)	(1.80)	-	0.00
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(104.50)	(64.83)	(161.92)	(60.94)	(99.17)	(49.39)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	(0.30)	(0.19)	(0.96)	(0.36)	0.77	0.38
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(0.30)	(0.19)	(0.96)	(0.36)	0.77	0.38
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(104.80)	(65.02)	(162.88)	(61.30)	(98.40)	(49.00)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.12)		(0.19)		(0.11)	

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท****1) ผลการดำเนินงาน**

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
รายการ	ปี2563	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี2562	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี2561
ยอดขาย	148.85	(31.88)	218.50	24.39	175.66
รายได้รวม	162.16	(40.34)	271.79	27.59	213.02
กำไรขั้นต้น	38.34	(32.36)	56.68	17.52	48.23
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(103.10)	34.19	(156.67)	(78.725)	(87.66)

ยอดขายโอนของบริษัทในปี 2563 โดยรวมลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทั้งยังอยู่ในช่วงระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงไตรมาส 1 -2 ปี 2563 ทำให้การก่อสร้างของบริษัทชะลอตัวลง อัตรากำไรขั้นต้น 25.76 อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (46.32) อัตรากำไรสุทธิ (69.47) อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (52.22) เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนในปี 2563 และขาดทุนต่อเนื่องจากผลของคดีความในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง พบว่าอัตราส่วนโดยรวมบอกถึงการขาดสภาพคล่อง ขาดกระแสเงินสดในการบริหารประสิทธิภาพในการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ไม่ดีนัก บริษัทจึงมีนโยบายการปรับปรุงองค์การเพื่อให้มีประสิทธิภาพในทุกๆ ด้าน โดยการเพิ่มประสิทธิภาพการขาย และลดขนาดองค์กรลง เพื่อลดค่าใช้จ่ายคงที่และเพื่อสร้างองค์กรให้เข้มแข็งขึ้น

รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2563 จำนวน 162.16 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวของปี2562 จำนวน 109.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.34 รายได้รวมปี 2562 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2561 เพิ่มขึ้น 58.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.59 โดยเป็นรายได้จากการขายสำหรับปี 2563 จำนวน 148.85 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท และปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 148.85 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 จำนวน 69.65 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.88 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 42.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.39 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปี 2563 จำนวน 148.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับยอดขายโอนของโครงการต่างๆ ที่โอนขายในปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท ลดลง 69.65 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 31.88)

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2561 – 2562 เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการร่วมทุน และการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบ้านในโครงการร่วมทุนได้ขายจบปิดโครงการแล้ว

จึงทำให้การขายของบริษัทจะเป็นการขายโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการทั้งสิ้น

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี2563		ปี2562		ปี2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	148.85	91.79	218.50	80.45	175.65	82.46
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	-	-	-	-	0.01	0.00
รายได้จากการบริหารโครงการ	6.91	4.26	3.49	1.28	4.38	2.06
รายได้อื่นๆ	6.40	3.95	49.61	18.27	32.98	15.48
รายได้รวม	162.16	100.00	271.60	100.00	213.02	100.00

รายได้รวมสำหรับปี 2563 จำนวน 162.16 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 109.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.29 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 148.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 69.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.85
- รายได้จากการบริหารโครงการ 6.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.32
- รายได้อื่นๆ จำนวน 6.40 ล้านบาท ลดลง 43.21 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 87.10 เกิดจากปี 2562 บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์มากกว่า กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาที่เกิดขึ้นปี 2563

ปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 42.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.40
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2562 จำนวน 0.00 ล้านบาทลดลงจากปี 2561 0.01 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 100
- รายได้จากการบริหารโครงการ 3.49 ล้านบาท ลดลง 0.89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.32
- รายได้อื่นๆ จำนวน 49.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.42

ต้นทุน และกำไรขั้นต้น

รายละเอียด	ปี 2563	%	ปี 2562	%	ปี 2561	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	148.85	100.00	218.50	100.00	175.65	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	110.51	74.24	161.82	74.06	127.43	72.55
กำไรขั้นต้น	38.34	25.76	56.68	25.94	48.22	27.45

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 51.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.71 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากยอดขายลดลง

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 34.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากยอดขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2563 ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวมจำนวน 110.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 38.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 25.76

กำไรขั้นต้น

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทปี 2563 เท่ากับ 25.76 % เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 และ ปี 2561 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 25.94 % และ 27.45 % ตามลำดับ

รายได้อื่น

- กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนาจำนวนเงิน 5.50 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดิน โฉนดเลขที่ 53692 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ในราคาขาย 106 ล้านบาท หักต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการขาย รวม 100.50 ล้านบาท

- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนเงิน 0.90 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดินบริษัทย่อยซึ่งเป็นที่ดินในส่วนของถนนโครงการที่ถือครอง

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 40.54 ล้านบาท จากการได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวม 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา มูลค่า 145 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 138.06 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้ารวมจำนวนเงิน 21.25 ล้านบาท คงเหลือกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 40.54 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 34.82 ล้านบาท)

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 12.21 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองทรวงสายล่างฝั่งใต้) อำเภอ ลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 10 ไร่ 0 งาน 62 ตารางวา มูลค่า 35 ล้านบาท (ราคาทุน 20.31 ล้านบาท)

- **รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิณฑ์ตามคำสั่งศาล**

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิณฑ์ตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท เนื่องจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระดอกเบี้ยจ่ายผิณฑ์ในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นของตัวแลกเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิณฑ์ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี ของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิณฑ์เป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิณฑ์ร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันผิณฑ์จนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี เป็นจำนวน 16.66 ล้านบาท ว่าเป็นรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิณฑ์ตามคำสั่งของศาลอุทธรณ์ และคดีอยู่ระหว่างขั้นตอนการบังคับคดียึดที่ดินขายทอดตลาด

- **รายได้อื่น ๆ** ประกอบด้วย รายได้ค่าสโมสร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค, รายได้อื่น ๆ, กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร และดอกเบี้ยปรับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2563 และปี 2562 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 25.19 ล้านบาท และ 42.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.90 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย ลดลงจากการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2563 และปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 96.20 ล้านบาท และ 95.59 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น เงินเดือน,สวัสดิการพนักงาน, ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

สำหรับปี 2563 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 0.80 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 (โอนกลับ) ผลขาดทุนจากการคดีความฟ้องร้อง จำนวน (16.56) ล้านบาท

ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 90.73 ล้านบาท เกิดจากสินทรัพย์ที่มีภาระค้ำประกันหนี้สินถูกบังคับขายตามคำสั่งกรมบังคับคดีจากการผิติดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินโดยชำระรายดุษฎีธรรมตามราคาบังคับขายของกรมบังคับคดีซึ่งทำให้เกิดการด้อยค่าดังกล่าว

หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับปี 2562 เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.63 ล้านบาท ลดลง 1.55 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 46.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 3.98 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.86

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ รับรู้ในปี 2563 จำนวน 0.87 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5.48 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 86.30

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี 2563

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (103.11) ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไร (ขาดทุน) (155.71 ล้านบาท) ขาดทุนลดลง (52.60) ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก

1. ขาดทุนจากการดำเนินงาน 68.94 ล้านบาท
2. ต้นทุนทางการเงิน 33.30 ล้านบาท
3. โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 0.80 ล้านบาท
4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 0.87 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (103.11 ล้านบาท) เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีผลขาดทุน (155.71) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. ขาดทุนจากการดำเนินงาน 27.72 ล้านบาท
2. ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 90.73 ล้านบาท
3. ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา 0.75 ล้านบาท
4. (โอนกลับ) ผลขาดทุนจากการคดีความฟ้องร้อง (16.56) ล้านบาท
5. ตั้งหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม 0.08 ล้านบาท
6. ต้นทุนทางการเงิน 46.63 ล้านบาท
7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6.35 ล้านบาท

ฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน เปรียบเทียบ

หน่วย ; ล้านบาท

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม			
	ปี2563	ปี2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.34	27.39	(8.05)	(29.39)
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	263.98	234.05	29.93	12.79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.14	2.59	0.55	21.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.18	278.18	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	564.64	542.21	22.43	4.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	34.97	47.97	(13.00)	(27.10)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	
ที่ดินรอการพัฒนา	126.89	226.49	(99.60)	(43.98)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	75.63	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.21	5.55	(0.34)	(6.13)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.35	0.76	(0.41)	(53.95)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10.37	-	10.37	N/A
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.62	2.11	(0.49)	(23.22)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.39	15.73	2.66	16.91
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	273.43	374.24	(100.81)	(26.94)
รวมสินทรัพย์	838.07	916.45	(78.38)	(8.55)

ณ 31 ธันวาคม				
รายละเอียด	ปี2563	ปี2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%

หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	55.84	48.33	7.51	15.54
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.50	7.39	(2.89)	(39.11)
หนี้สินผิดนัดชำระ	466.25	436.50	29.75	6.82
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	23.17	34.08	(10.91)	(32.01)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	6.55	1.45	5.10	351.72
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	39.55	(11.95)	(30.21)
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง		-	-	
เงินกู้ยืมกรรมการ	5.00	-	5.00	
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.20	2.49	(2.29)	(91.97)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.67	25.94	(0.27)	(1.04)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	614.78	595.73	19.05	3.20
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4.42	0.21	4.21	2,004.76
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.66	8.15	1.51	18.53
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.21	10.95	0.26	2.37
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	25.29	19.31	5.98	30.97
รวมหนี้สิน	640.07	615.04	25.03	4.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	2,300.00	1,100.00	1,200.00	n/a
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	875.00	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	95.02	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	102.29	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	(874.31)	(770.90)	(103.41)	13.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	198.00	301.41	(103.41)	(34.31)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	838.07	916.45	(78.38)	(8.55)

สินทรัพย์รวม

ปี 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลง 78.38 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวมปี 2562 จำนวน 916.45 ล้านบาท คงเหลือ 838.07 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 8.55 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 263.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.79
- 2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 19.34 ล้านบาท ลดลง 8.05 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29.39 ลดลงจากการนำกระแสเงินสดมาใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน
- 3) เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 34.97 ล้านบาท ลดลง 13.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.10 ลดลงจากภาระการค้ำประกันลดลง
- 4) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 278.18 ล้านบาท เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีภาระค้ำประกันหนี้สินผิวดินชำระหนี้
- 5) ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 126.89 ล้านบาท ลดลง 99.60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43.98 ลดลงจากการจำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ 53692 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ ในราคา 106.00 ล้านบาท หักต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการขายแล้วมีผลกำไรจากการจำหน่ายจำนวน 5.50 ล้านบาท
- 6) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 75.63 ล้านบาท
- 7) ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จำนวน 5.21 ล้านบาท ลดลง 0.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.13 ตามค่าเสื่อมของสินทรัพย์
- 8) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 0.35 ล้านบาท ลดลง 0.41 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 53.95

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สิน จำนวน 640.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.07 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

- 1) หนี้สินผิวดินชำระรวมจำนวน 466.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.82 เพิ่มขึ้นจากการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายปี 2563
- 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 55.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.54
- 3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 27.60 ล้านบาท ลดลง 11.95 ล้านบาทที่ลดลงร้อยละ 30.21
- 4) เงินกู้ยืมกรรมการ จำนวน 5.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเกิดจากบริษัทขาดสภาพคล่องระยะสั้น

5) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 9.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.53

6) ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 198.00 ล้านบาท ลดลง 103.41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.31

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3.23 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.04 : 1

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 โดยเงินสด ลดลง 7.80 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (96.91) ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- 1) กำไรก่อนภาษี (103.10) ล้านบาท
- 2) ค่าเสื่อมราคา 8.52 ล้านบาท
- 3) หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) 0.08 ล้านบาท
- 4) (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (0.04) ล้านบาท
- 5) (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา (5.50) ล้านบาท
- 6) (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (0.90) ล้านบาท
- 7) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน 2.54 ล้านบาท
- 8) ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม 33.30 ล้านบาท
- 9) สินทรัพย์ดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 26.37 ล้านบาท
- 10) หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 6.43 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 116.07 ล้านบาท จาก

- 1) เพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 13.00 ล้านบาท
- 2) เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา และสินทรัพย์อื่น รวม 106.31 ล้านบาท
- 3) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ (3.24) ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (27.21) ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญดังนี้

- 1) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ (รายการระหว่างกัน) 5.00 ล้านบาท
- 2) เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (11.94) ล้านบาท
- 3) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน (10.90) ล้านบาท
- 4) เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (5.86) ล้านบาท
- 5) เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย (3.51) ล้านบาท

สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2563 จำนวน 162.16 ล้านบาท พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงเนื่องจาก

- ภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ในปี 2563
- การระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 19 ทำให้บริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ทำให้บ้านสร้างพร้อมขายชะลอช้าลงมีผลต่อการขายโอนบ้าน
- ภาวะการขาดสภาพคล่องของบริษัทที่เกิดขึ้น มีผลทำให้บริษัทได้ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้มีการอนุมัติเพิ่มทุน และอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,425,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้น PP จำนวน 550,000,000 หุ้น ในราคา 0.20 บาท และหุ้น RO จำนวน 875,000,000 หุ้น ในราคา 0.10 บาท เพื่อใช้ในการบริหารตามวัตถุประสงค์ของบริษัท
- นโยบายการลดขนาดองค์กรลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายลงและการเพิ่มจำนวนการขายบ้านในโครงการที่พร้อมโอนให้เร็วขึ้น เพื่อสร้างรายได้
- ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพร้อมขายอยู่ 8 โครงการ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 25.76%

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบปีบัญชีปี 2563 เป็นเงิน 1.80 ล้านบาท และ 0.20 ล้านบาท สำหรับบริษัทย่อย

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- 1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- 2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- 3) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายสันติ ปิยะทัต เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายสันติ ปิยะทัต กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ-นามสกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

- | | | |
|----------------------------|-------------------|-------|
| 1. นายสันติ ปิยะทัต | กรรมการผู้มีอำนาจ | |
| 2. ม.ร.ว.ศศิพจนท์ จันทรทัต | กรรมการผู้มีอำนาจ | |

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ-นามสกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

- | | | |
|---------------------|-------------------|-------|
| 1. นายสันติ ปิยะทัต | กรรมการผู้มีอำนาจ | |
|---------------------|-------------------|-------|



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

1. รายชื่อกรรมการ							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.1 พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2560 วันที่ 4 เม.ย. 2560	64	-ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซิลเลอร์ แสตมฟอร์ด -โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า -โรงเรียนเตรียมทหาร -หลักสูตรการรวบรวมพิเศษ โรงเรียน การข่าวทหารบก -หลักสูตรจู่โจม โรงเรียนศูนย์สงคราม พิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์ มหาราช -หลักสูตรโดดร่ม โรงเรียนศูนย์สงคราม พิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์ มหาราช	-	-	2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจ สอบ, ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พรีฟเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)
					2523-2559	ข้าราชการทหารบก	กองทัพบกไทย
1.2 นายอดุลย์ เลาหพล <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง รองประธานกรรมการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	61	-ปริญญาเอกรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี -ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ เอกการเงิน การธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจ สอบ, รองประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พรีฟเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เซอร์เคิล รัน จำกัด
					ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำคณะรัฐศาสตร์	มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี
						รองผู้อำนวยการศูนย์ส่งเสริมการ ท่องเที่ยว	การท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร
						ประธานคณะกรรมการกิจการ สัมพันธ์	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.2 นายอดุลย์ เลาหพล (ต่อ)		-หลักสูตรนักบริหารการงบประมาณ ระดับสูง (นงส.4) -หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ บริหารเมือง -หลักสูตรธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม สำหรับนักบริหารระดับสูง (ปธส.6) -หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ พัฒนามหานคร (มหานคร 7) -หลักสูตรนักบริหารระดับสูง ด้านการ พัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการ ลงทุน (วธอ.3)				กรรมการบริหาร	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
						สมาชิกสภา	กรุงเทพมหานคร
						สมาชิกสภา	เขตสัมพันธวงศ์
1.3 นายชาย วัฒนสุวรรณ ● กรรมการอิสระ ● กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน ● ประธานกรรมการตรวจสอบ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 วันที่ 1 พ.ค. 2561	53	-ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Baltimore, Maryland, USA -ปริญญาตรีบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 177/2013 -หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 15/2014	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วุฒิศักดิ์ คอสเมติก อินเตอร์ จำกัด
					ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรม ถุ๊อย่าง จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.3 นายชาย วัฒนสุวรรณ (ต่อ)					2559-ปัจจุบัน	ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท อี ฟอร์ แอล เอ็ม จำกัด (มหาชน)
					2557-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท วุฒิสักดิ์ ฟาร์มาซี อินเตอร์ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สเปซเมต จำกัด
					2552-ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พีซีแอล แพลนเนอร์ จำกัด
					2555-2560	กรรมการ	บริษัท ปัญจพล เปเปอร์ อินดัสตรี จำกัด
					2557-2559	กรรมการ	บริษัท แอมเน็กซ์ จำกัด
					2556-2559	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อี ฟอร์ แอล เอ็ม จำกัด (มหาชน)
1.4 นายกานต์ พูลเกษร <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 วันที่ 30 พฤษภาคม 2561	39	- ปริญญาโทการเงิน หลักสูตรภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ห ล ก สู ต ร Derivatives Analyst License	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2559-2561	ผู้บริหารสูงสุดด้านการลงทุน	บริษัท ฟินเทค (ประเทศไทย) จำกัด
					2557-2559	รองประธานกรรมการบริหาร ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์	บริษัทหลักทรัพย์ แอฟเฟิล เบลธ์ จำกัด (มหาชน)
					2555-2557	หัวหน้าฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์อนุพันธ์	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.4 นายกานต์ พูลเกษร (ต่อ)		-หลักสูตร Mini MBA, มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -หลักสูตร NECTEC : Advance VBA Programming for Excel -EDHEC : Risk Management (นักศึกษาแลกเปลี่ยนในต่างประเทศ)					
1.5 ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัตน์ • กรรมการ • กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน • ประธานกรรมการบริหาร มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 วันที่ 30 พฤษภาคม 2561	55	-ปริญญาโท MBA (Finance), University of Central Oklahoma -ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Audit Committee (ACP 34/2010) สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Director Certification Program (DCP 121/2009) สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย -หลักสูตร Directors Accreditation (DAP 52/2006) สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวซีไอ โฮลดิ้ง จำกัด
					2557-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แอมเน็กซ์ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พรายน้ำ จำกัด
					2556-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เฟลินจิต แคปปิตอล จำกัด
					2557-2559	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ทีทีแอนด์ที จำกัด (มหาชน)

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.6 นายสันติ ปิยะทัต <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	51	-ปริญญาโทนิติศาสตร์ สาขา International and Comparative Law, Chicaco-Kent College of Law, Illinois, USA -ปริญญาโทนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาใน พระบรมราชูปถัมภ์ -หลักสูตรนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือ อาชีพ (RE162) โรงเรียนธุรกิจอสังหา ริมทรัพย์ไทย - Fintech through Harvard's Office of the Vice Provost for Advances in Learning in association with HarvardX	1.85	เป็นพี่ชายของ นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต รอง กรรมการ ผู้จัดการสายงาน ก่อสร้าง	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					2558-ปัจจุบัน	อนุกรรมการไต่สวนข้อเท็จจริง	สำนักงานคณะกรรมการป้องกัน และปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
					2558-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายคณะอนุ กรรมการการเกษตรและ สหกรณ์	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
					2540-ปัจจุบัน	ทนายความและผู้ก่อตั้ง	บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซ ซิเอตส์ จำกัด
					2558	วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิบรรยาย พิเศษวิชากฎหมาย	มหาวิทยาลัยศรีปทุม
					2556-2557	อนุกรรมการติดตาม คดี ปกครองและบังคับใช้กฎหมาย	สำนักงานคณะกรรมการกิจการ กระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.7 ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563	62	-Ph.D. (Law), University of Washington School of Law, U.S.A. -LL.M. (International Legal Study), New York University School of Law, U.S.A. -นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาในพระบรมราชูปถัมภ์	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2558-ปัจจุบัน	ศาสตราจารย์	คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
1.8 นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563	36	-LL.M. (Intellectual Property), The George Washington University Law School, U.S.A - LL.M. (General Legal Study), Georgetown University Law Center, U.S.A. -นิติศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 1) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2562-ปัจจุบัน	ทนายความและกรรมการ	บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
					2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟินริช จำกัด
					2556-2558	ที่ปรึกษาด้านกฎหมายประจำCEO	Transpacific IP Management Group Pte. Ltd., Singapore

1. รายชื่อกรรมการ (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.9 นางวิชุดา นิติกัดี ● กรรมการ ● กรรมการบริหาร มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563	36	-บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการจัดการสำหรับการเป็นผู้ประกอบการเชิงนวัตกรรม) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี -วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาวิชาคณิตศาสตร์) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2563-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิถีจี โฮลดิ้ง จำกัด
					2563-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาด้านการตลาด	บริษัท สิริธนา เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด
					2563-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาด้านการตลาด	บริษัท นาคา สปอร์ต คลับ จำกัด
					2557-2562	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอลენน่า เฮลท์ดี จำกัด
2. รายชื่อผู้บริหาร							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.1 นายสันติ ปิยะทัต ● กรรมการ ● กรรมการผู้จัดการ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 วันที่ 14 ก.พ. 2561	51	-ปริญญาโทนิติศาสตร์ สาขา International and Comparative Law, Chicaco-Kent College of Law, Illinois, USA -ปริญญาโทนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1.85	เป็นพี่ชายของ นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต รองกรรมการ ผู้จัดการสายงาน ก่อสร้าง	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					2558-ปัจจุบัน	อนุกรรมการไต่สวนข้อเท็จจริง	สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
		-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาใน พระบรมราชูปถัมภ์ -หลักสูตรนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือ อาชีพ (RE162) โรงเรียนธุรกิจอสังหา ริมทรัพย์ไทย - Fintech through Harvard's Office of the Vice Provost for Advances in Learning in association with HarvardX			2558-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายคณะอนุ กรรมการการเกษตรและ สหกรณ์	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
					2540-ปัจจุบัน	ทนายความและผู้ก่อตั้ง	บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซ ซิเอทส์ จำกัด
					2558	วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิบรรยาย พิเศษวิชากฎหมาย	มหาวิทยาลัยศรีปทุม
					2556-2557	อนุกรรมการการติดตามคดี ปกครองและบังคับใช้กฎหมาย	สำนักงานคณะกรรมการกิจการ กระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ
2.2 นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์ ● ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ● รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 12 มิ.ย. 2560 และวันที่ 15 ต.ค. 2561 ตามลำดับ	58	-ปริญญาโทบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา -ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง -หลักสูตรอบรม CFO Focus on Financial Reporting Class รุ่นที่ 2 -ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร 2554 ศาลภาษีอากรกลาง -ประกาศนียบัตรที่ปรึกษาทางธุรกิจ รุ่นที่ 2 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2560-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2540-2560	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เอ พี แอล แอเค้าท์แทนซี่ จำกัด
					2538-2540	ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี	บริษัท บี เอส เอ การบัญชี จำกัด

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.3 นายอมรศักดิ์ วิชาญวุฒิพงศ์ ● รองกรรมการผู้จัดการสายงาน บริหาร เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 9 พ.ค. 2561	49	-ปริญญาโทรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -ประกาศนียบัตร Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ประกาศนียบัตร Business Concept Development (BCD) สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ประกาศนียบัตร Kano Model (TQC และTQM)	-	-	ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ จัดสร้าง และอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2548-2557	หุ้นส่วน	Pongtana Asset Co., Ltd.
					2536-2548	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ระดับภาคใต้	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2.4 นายวิรัตน์ มณีภาค ● รองกรรมการผู้จัดการสายงาน พัฒนารธุรกิจ เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 11 ต.ค. 2561	39	-ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ -ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์ (เศรษฐ ศาสตร์สหกรณ์) มหาวิทยาลัยเกษตร ศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงาน พัฒนารธุรกิจ	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2559-2560	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย บริหาร	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2555-2559	ผู้ช่วยกรรมการ	บริษัท บลูเวฟ อีเทรต จำกัด
					2554-2555	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารธุรกิจ	ห้างหุ้นส่วนสามัญ โกลบอล เทคโนโลยี ดิสทริบิวชั่น

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.5 นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต • รองกรรมการผู้จัดการสายงาน ก่อสร้าง เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 1 มิ.ย. 2561	50	-ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์	-	เป็นน้องชายของ นายสันติ ปิยะทัต กรรมการ ผู้จัดการ	2560-ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2558-2560	ผู้จัดการ	บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
					2543-2558	เจ้าของ	โรงเรียนกวดวิชาชัยวัฒน์วิทยา
2.6 นางสันทนา อักษรศิริ • ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 1 ก.ย. 2561	50	-ปริญญาโท Business Administration (Marketing), Oklahoma University, USA -ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการ จัดการโรงแรม มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ -ประกาศนียบัตรการจัดการงานบุคคล ชั้นสูง สมาคมการจัดการงานบุคคล แห่งประเทศไทย -ประกาศนียบัตรเลขานุการบริษัท สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย -ประกาศนียบัตรนักพัฒนาอสังหา ริมทรัพย์มืออาชีพ โรงเรียนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย	-	-	ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย บริหาร	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ผู้ช่วยประธานกรรมการบริหาร	บริษัท โซเด็กซ์โซ (ประเทศไทย) จำกัด

2. รายชื่อผู้บริหาร (ต่อ)							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2.7 นายธนนภณ พรหมนุรักษ์ ● ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร ● รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนปฏิบัติการ เข้าดำรงตำแหน่งวันที่ 28 มิ.ย. 2561	57	-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม -ประกาศนียบัตรการเงินและธนาคาร International Business Administration	-	-	ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร, รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2558-2559	ผู้ช่วยหัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร	บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
					2547-2557	ที่ปรึกษา	ศูนย์การจัดการพลังงานและเทคโนโลยีแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
					2547-2557	ที่ปรึกษา	ธุรกิจขนาดย่อม (SME) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. รายชื่อเลขานุการบริษัท							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
3.1 นางสาวนงนภัส ชิดไชย ● เลขานุการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท	30	-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					2561	เลขารองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างและอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

3. รายชื่อเลขานุการบริษัท							
ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง / วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
3.1 นางสาวนงนภัส ชิดไชย • เลขานุการบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 20/2561 วันที่ 9 พ.ย. 2561	30	-ปริญญาตรีนิติศาสตร์ (เกียรตินิยม อันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ -หลักสูตรกฎหมายหลักทรัพย์และ กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด -หลักสูตรผู้ปฏิบัติงานเลขานุการ บริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียน ไทย -หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	-	-	ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยหน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น นอกจากนี้เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัทหรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมายดังนี้
 - ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้น
 - ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น ก.ล.ต., ตลท. และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
 - ดูแลให้มีการดำเนินการตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น
 - ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

ข้อมูลการของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย

รายชื่อ	ตำแหน่งในบริษัท	ตำแหน่งในบริษัทย่อย (บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด)
1. นายชนกณ พรหมนุรักษ์	<ul style="list-style-type: none"> รักษาการรองกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนปฏิบัติการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร 	• กรรมการ
2. นางสาวอาทิตยา ธนจิราวัฒน์	<ul style="list-style-type: none"> รักษาการรองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน 	• กรรมการ
3. นายวีรณ มณีภาค	<ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ 	• กรรมการ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

**รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของ
บริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง**

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย ในปี 2563

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย (บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด)
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ	C / AC / ID	-
2. นายอดุลย์ เลาหพล	DC / AC / RMC / ID	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	CAC / NRC / ID	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	CNRC / RMC / ID	-
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรัต	CEXCOM / NRC / D	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	MD / EXCOM / D	-
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	CRMC / EXCOM / D	-
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	RMC / D	-
9. นางวิชดา นิติภักดิ์	EXCOM / D	-
10. นางสาวอาทิตยา ธนจิราวัฒน์	DMD (Acting) / DD	D
11. นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	DMD	-
12. นายวีรณ มณีภาค	DMD	D
13. นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต	DMD	-
14. นางสาวันทนา อักษรศิริ	AMD	-
15. นายธนภณ พรหมนุรักษ์	DMD (Acting) / AMD	D

หมายเหตุ :	C	=	ประธานกรรมการบริษัท
	DC	=	รองประธานกรรมการบริษัท
	D	=	กรรมการ
	ID	=	กรรมการอิสระ
	CAC	=	ประธานกรรมการตรวจสอบ
	AC	=	กรรมการตรวจสอบ
	CNRC	=	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
	NRC	=	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
	CEXCOM	=	ประธานกรรมการบริหาร
	EXCOM	=	กรรมการบริหาร
	CRMC	=	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
	RMC	=	กรรมการบริหารความเสี่ยง
	MD	=	กรรมการผู้จัดการ
	DMD	=	รองกรรมการผู้จัดการ
	AMD	=	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
	DD	=	ผู้อำนวยการฝ่าย



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๐ ซึ่งบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติหน้าที่ด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นระยะเวลามากกว่า 10 ปี โดยให้บริการด้านต่างๆ ได้แก่ บัญชีและภาษี, ตรวจสอบบัญชี, จัดทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท, ประกันสังคมและกองทุนทดแทน, ที่ปรึกษาทางธุรกิจและอื่นๆ

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน หรือโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตงานบริการตรวจสอบภายในในปี 2563

ลำดับที่	การตรวจสอบภายใน / กระบวนการ	เดือน / ปี 2563											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1	การตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 1/2563												
1.1	ติดตามการดำเนินการของบริษัทต่อข้อตรวจพบในไตรมาสที่ 4/2562		<input type="checkbox"/>										
1.2	ตรวจสอบกระบวนการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางและเงินส่วนกลางของทุกโครงการ												
1.2.1	แผนการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของทุกโครงการ												
	- การกำหนดแผนและกรอบเวลาในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง แผนและงบประมาณการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางเพื่อพร้อม โอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน												
	- การกำหนดแผนและกรอบเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านทุกโครงการ ความสันทัดของการประชุมเพื่อทำความเข้าใจกับทุกบ้านทุกโครงการและการจัดการ												
	- ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และรายได้ที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ส่วนกลางที่ยังไม่มีการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน												
	- การจัดซื้อ จัดจ้าง และจ่ายเงิน เพื่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทุกโครงการ												
	- การประชุมของคณะกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อติดตามและจัดการให้เป็นไปตามแผนฯ												
	- การรายงานผลความคืบหน้าของการดำเนินการและการจัดการให้เป็นไปตามแผนต่อผู้บริหาร												
	- การบันทึกบัญชีและจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง												
1.2.2	แผนการจัดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านของทุกโครงการ												
	- การจัดการเงินส่วนกลางของทุกโครงการ ในด้านต่าง ๆ ได้แก่												

2 ของ 5

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
แผนการตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2563

ลำดับที่	การตรวจสอบภายใน / กระบวนการ	เดือน / ปี 2563											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
	- ด้านการจัดเก็บเงินจากลูกค้า และการติดตามเงินค้างชำระ												
	- การจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนตามกฎหมายในส่วนของบริษัท												
	- การรายงานความคืบหน้าต่อฝ่ายบริหาร												
	- การบันทึกบัญชีเงินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง												
	- การกระทบยอดบัญชี กับรายละเอียดยอดเงินส่วนกลางคงเหลือ และรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง												
	- การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านของทุกโครงการ												
	- แผนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านของทุกโครงการ												
	- ความคืบหน้าของการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนฯ												
	- การจัดการงบประมาณและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เกิดขึ้นแล้ว และที่จะต้องเกิดขึ้นเมื่อมีการดำเนินการตามแผนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้าน												
1.3	การบริหารจัดการที่ดินเพื่อการขาย / จัดสรร และโครงการบ้านและที่ดินที่มีอยู่ทั้งหมดของบริษัท												
	- กระบวนการควบคุมต้นทุน (ที่เกิดขึ้นแล้วรวมถึงที่อาจเกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา พัฒนา และเมื่อมีการขาย) สำหรับที่ดิน และ โครงการที่มีอยู่												
	- การพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน และ โครงการที่มีอยู่												
	- การบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ติดภาระที่ประกันหนี้สิน												
	- การบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ปลอดภาระที่ประกัน												

3 ของ 5

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
แผนการตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2563

ลำดับที่	การตรวจสอบภายใน / กระบวนการ	เดือน / ปี 2563											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
	- การบริหารจัดการด้านสิ่ง ความปลอดภัย กรรมสิทธิ์ และความมั่นคงของสินทรัพย์เพื่อขาย												
1.4	สอบทานกระบวนการบริหารจัดการงบประมาณ												
	- แผนงบประมาณทุกประเภท เช่น งบประมาณโครงการ งบประมาณรายได้ - ต้นทุน - ค่าใช้จ่าย งบประมาณรายจ่ายลงทุน												
	- การกำหนดอำนาจอนุมัติเรื่องงบประมาณ												
	- การควบคุมการเบิกใช้งบประมาณ ทั้งงบประมาณรายจ่ายลงทุน งบประมาณ โครงการ และงบประมาณรายได้-ค่าใช้จ่าย												
	- การอนุมัติการเบิกใช้จ่ายงบประมาณตามอำนาจดำเนินการ												
	- การประเมินผลและการรายงานผลการใช้จ่ายตามงบประมาณ												
1.5	สอบทานการจัดทำแผนกลยุทธ์ แผนธุรกิจ การกำหนดตัวชี้วัดเพื่อบรรลุเป้าหมายทั้งในระดับองค์กรและระดับปฏิบัติงาน												
1.6	ติดตามการประเมินความเสี่ยง แผนงาน / กระบวนการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้าของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง												
A	รายงานผลการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 1/2563												
2	การตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 2/2563												
2.1	ติดตามการดำเนินการของบริษัทเพื่อขอตรวจพบตามรายงานฯ ครั้งที่ 1/2563												

4 ของ 5

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

แผนการตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2563

ลำดับที่	การตรวจสอบภายใน / กระบวนการ	เดือน / ปี 2563											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2.2	สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน : ระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง และจ่ายเงิน (ทั้งการจัดซื้อ จัดจ้าง จ่ายเงิน สำหรับต้นทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ)												
2.3	ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในระดับกิจกรรม : ระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง จ่ายเงิน												
2.3.1	ความเหมาะสมของการแบ่งแยกหน้าที่												
2.3.2	การกำหนดอำนาจในการอนุมัติและการปฏิบัติตาม (LOA : Level of Authorization)												
2.3.3	ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการจัดซื้อ แยกตามการจัดซื้อทุกประเภท รวมถึงการจัดซื้อเพื่อรายจ่ายลงทุน ฯลฯ และการจ่ายเงิน												
	- กระบวนการบริหารจัดการการสั่งซื้อตามงบประมาณ ทั้งด้านงบประมาณ โครงการ รายจ่ายลงทุนและรายจ่ายดำเนินงาน												
	- กระบวนการคัดเลือกผู้จัดจำหน่าย (VENDOR)												
	- ระบบจัดการข้อมูลหลักเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย (VENDOR MASTER DATA)												
	- กระบวนการวางแผนจัดซื้อ (Purchase Planning)												
	- กระบวนการจัดหา / วิเคราะห์ การกำหนดราคาและการเจรจาต่อรอง (PRICING AND NEGOTIATION)												
	- กระบวนการสั่งซื้อ												
	- กระบวนการรับของและตรวจสอบคุณภาพ												
	- การส่งคืนและการเคลมสินค้า												
	- การประเมินผู้จำหน่าย												

5 ของ 5

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

แผนการตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2563

ลำดับที่	การตรวจสอบภายใน / กระบวนการ	เดือน / ปี 2563											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
	- การจ่ายเงิน (จ่ายตามกำหนดเวลาเครดิตเทอม / จ่ายเช็คระบุผู้รับตรงตามชื่อผู้ขาย / จ่ายเงินโดยมีเอกสารประกอบการจ่ายครบถ้วน / มีกระบวนการควบคุมภายในที่ทำให้มั่นใจได้ว่าไม่มีการจ่ายเงินซ้ำ)												
	- การบันทึกบัญชีและรายงานต่าง ๆ												
B	รายงานผลการตรวจสอบภายในครั้งที่ 2/2563												
3	การตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 3/2563												
3.1	ติดตามการดำเนินการของบริษัทฯ ต่อข้อตรวจพบทั้งจากการตรวจสอบภายใน												
3.2	สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายใน (COSO)												
C	รายงานผลการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 3/2563												

(นายชาย วัฒนสุวรรณ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่ปรากฏรายการที่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องแสดงราคาประเมินทรัพย์สิน



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 5

เรื่องอื่น ๆ

เรื่องอื่น ๆ

ไม่ปรากฏรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องอื่นๆ